Tweede Kamer der Staten-Generaal

2

Vergaderjaar 2014–2015

32 847 Integrale visie op de woningmarkt

Nr. 185 **VERSLAG VAN EEN ALGEMEEN OVERLEG**

Vastgesteld 3 augustus 2015

De algemene commissie voor Wonen en Rijksdienst heeft op 11 juni 2015 overleg gevoerd met Minister Blok voor Wonen en Rijksdienst over:

- **de brief van de Minister voor Wonen en Rijksdienst d.d. 16 april 2015 houdende de rapportage over tijdelijke verhuur op basis van een vergunning onder de Leegstandswet en antikraak (Kamerstuk 33 436, nr. 42);**
- **de brief van de Minister voor Wonen en Rijksdienst d.d. 5 maart 2015 over de uitvoering van de motie van het lid Paulus Jansen over een bredere werking van een uitspraak van de huurcommissie bij onzelfstandige woonruimte (Kamerstuk 27 926, nr. 245);**
- **de brief van de Minister voor Wonen en Rijksdienst d.d. 9 februari 2015 houdende de evaluatie van de uitvoering van de inkomensafhankelijke huurverhoging 2014 (Kamerstuk 27 926, nr. 243);**
- **de brief van de Minister voor Wonen en Rijksdienst d.d. 19 december 2014 over restschuldfinanciering door het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting (SVn) (Kamerstuk 32 847, nr. 148);**
- **de brief van de Minister voor Wonen en Rijksdienst d.d. 6 mei 2015 met een reactie op de motie-Van der Linde/Monasch (Kamerstuk 34 000-XVIII, nr. 19) over een voorstel voor de omzetting van kantoren en zorgvastgoed in woningen (Kamerstuk 32 487, nr. 168);**
- **de brief van de Minister voor Wonen en Rijksdienst d.d. 13 mei 2015 met de beantwoording van schriftelijke vragen over het bericht «Amsterdamse verhuurders in de fout met inkomensdata» (Aanhangsel Handelingen II 2014/15, nr. 2272);**
- **de brief van de Minister voor Wonen en Rijksdienst d.d. 28 mei 2015 met een reactie op de aangenomen moties inzake overcompensatie en de fusie tussen Habion en Woonzorg (Kamerstuk 29 453, nr. 393);**
- **de brief van de Minister voor Wonen en Rijksdienst d.d. 29 mei 2015 over de bezoldiging van topfunctionarissen van woningcorporaties (Kamerstuk 29 453, nr. 391).**

kst-32847-185
ISSN 0921 - 7371
’s-Gravenhage 2015

Van dit overleg brengt de commissie bijgaand geredigeerd woordelijk verslag uit.

De voorzitter van de algemene commissie voor Wonen en Rijksdienst,
Geurts

De griffier van de algemene commissie voor Wonen en Rijksdienst,
Van der Leeden

Voorzitter: Van Vliet
Griffier: Van der Leeden

Aanwezig zijn zeven leden der Kamer, te weten: Karabulut, Krol, Van der Linde, Madlener, Monasch, Ronnes en Van Vliet,

en Minister Blok van Wonen en Rijksdienst, die vergezeld is van enkele ambtenaren van zijn ministerie.

Aanvang 12.30 uur.

De **voorzitter**: Ik open dit algemeen overleg van de vaste commissie voor Wonen en Rijksdienst over diverse onderwerpen op het terrein van wonen. Ik heet de Minister en zijn ambtelijke ondersteuning welkom. Verder heet ik natuurlijk ook mijn collega's uit de Kamer en de mensen op de publieke tribune welkom.
We hebben tot 15.30 uur de tijd voor dit algemeen overleg. Als er niet heel veel meer collega's aanschuiven, zullen we die tijd niet nodig hebben. Ik denk dat we elkaar nu hoopvol aankijken, want we hebben allemaal drukke agenda's. Op deze agenda staat overigens een flink aantal punten. Ik stel een spreektijd voor van vijf minuten in eerste termijn. U hoeft die tijd natuurlijk niet te gebruiken. Verder sta ik maximaal twee interrupties toe, waarbij een interruptie een tweetrapsraket is: een vraag en een vervolgvraag.
Ik heb straks namens de fractie Van Vliet een korte inbreng en ik stel voor dat ik dan de voorzittershamer doorgeef aan mijn collega die op dit moment de meeste anciënniteit heeft, de heer Van der Linde.

De heer **Van der Linde** (VVD): Voorzitter. Collega Monasch en ik hebben ons bij de begrotingsbehandeling afgelopen jaar hard gemaakt voor het eenvoudig omzetten van kantoren en vastgoed in woningen. De kern van ons voorstel was: geen verhuurderheffing, geen ingewikkeld woningwaarderingsstelsel en geen huurtoeslag. Hetzelfde wilden we regelen voor betaalbare nieuwbouw. Ik herinner mij een levendig debat, waarna wij in de bouwwereld vooral positieve geluiden hebben gehoord. De reikwijdte van ons voorstel is tamelijk bescheiden, maar we hebben het niettemin over 120 tot 170 voltijdsbanen in de bouw. Dat is weinig in vergelijking met de tienduizenden mensen die de afgelopen drie jaar hun baan zijn kwijtgeraakt, maar het is een prima schaal om te bekijken of het werkt zoals we willen dat het werkt.
Uit de brief van de Minister blijkt dat hij onze positieve insteek deelt, maar dat hij nog veel moet uitzoeken. De oorzaak daarvan is vooral de extra complexiteit bij de Belastingdienst. Ik ben daar wel gevoelig voor, maar we kunnen natuurlijk niet tot Sint-Juttemis hierop wachten. Kan de Minister ons een realistisch tijdpad schetsen en voorziet hij nog andere hobbels dan in de brief zijn vermeld?
Maar ook met de uitvoering van de motie (34 000-XVIII, nr. 19) zijn we er nog niet. Gisteravond was ik in Zoetermeer. Dicht bij het stadshart staan daar leegstaande kantoren uit de jaren tachtig, direct boven winkels. Zoetermeer wil meer woonruimte creëren voor mensen tussen de 18 en 28 jaar en die kantoren schreeuwen dan ook om een transformatie, maar helaas: de plafonds zijn een paar centimeter te laag en de trappen zijn een paar graden te stijl. Het eindresultaat is dat sloop en nieuwbouw goedkoper zijn dan een eenvoudige omzetting. Na al onze mooie woorden over duurzaamheid: waar zijn we in dit land mee bezig? Er zijn zo veel gebouwen die uitstekend kunnen worden hergebruikt, maar dat gebeurt niet door een alles verstikkende regelgeving.
De VVD ziet echt wel het nut van een Bouwbesluit in, het liefst een beetje eenvoudiger, maar voor transformatie moet je toch echt iets van een licht regime optuigen. Is de Minister bereid om te onderzoeken hoe we dat

kunnen regelen? Nu we toch de regelgeving in de bouw op de schop nemen, moet er hier ook nog wel plaats voor zijn.
De Minister doet verslag van de inkomensafhankelijke huurverhoging. We kunnen constateren dat de uitvoering goed verloopt. Na een jaar of twee durf ik wel de vraag te stellen of die geholpen heeft. Kunnen we met z'n allen zeggen dat het aantal scheefwoners is afgenomen? Of moeten we nog nadere stappen zetten als tijdelijke huur en een scherpere focus op passend toewijzen?
De VVD is verder ingenomen met de serieuze plaats die leegstandsbeheer heeft gekregen in de woningmarkt. De branche werkt professioneel en het afgelopen jaar is dat alleen maar beter geworden. Er is extra aandacht voor privacy, brandveiligheid en klachtafhandeling. Het blijft een mooie deal. Je stelt je als huurder flexibel op en je kunt in ruil daarvoor voor een zeer bescheiden bedrag huren. Het Nederlandse vastgoedbestand kan daardoor alleen maar beter worden benut, zeker in grote steden. Ik zou zeggen: alleen maar winnaars.
De VVD ziet weinig in een aparte financieringsfaciliteit voor de restschuldproblematiek. In de eerste plaats neemt het probleem snel in omvang af nu de woningmarkt aantrekt. In de tweede plaats hebben de reguliere hypotheekverstrekkers inmiddels een nette regeling in het leven geroepen voor het meenemen van een restschuld. Wij hebben geen behoefte om dit onderwerp, dat stevig wordt aangepakt, nu naar de collectiviteit te trekken. Dat wil niet zeggen dat we ons geen zorgen maken over hypotheken. DNB probeerde twee weken geleden toch weer even de hypotheeknormen aan te scherpen. We hebben nu van alles gedaan om de totale hypotheekschuld in Nederland naar beneden te kregen. Ik noem: een loan to value van 100%, een loan to income die naar beneden is gegaan, verplichte aflossing en beperking van de aftrek. Het is welletjes! De VVD wil rust op de huizenmarkt. Dat geldt voor mensen die een huis hebben gekocht en die de komende twintig jaar moeten weten waar ze aan toe zijn, maar het geldt ook voor starters op de woningmarkt. Een leennorm van 90% betekent dat starters niet aan de bak komen, tenzij we weer een apart circus van startersleningen optuigen. Ik begrijp de uitdaging in het financieel toezicht als gevolg van het optreden van de ECB in Frankfurt, maar dit kabinet heeft grote stappen gezet. Ik ben blij dat het idee van 90% financiering binnen een dag werkelijk door alle betrokken partijen uit de lucht is gehaald.

De **voorzitter**: Mevrouw Karabulut, mijnheer Monasch en mijnheer Madlener, van harte welkom. We hebben een spreektijd in eerste termijn van vijf minuten afgesproken met twee onderlinge interrupties van een vraag met een vervolgvraag. We zien wel hoever we daarmee komen. Aan het einde zal ik een inbreng leveren namens de fractie Van Vliet. De voorzittershamer gaat dan even over naar collega Van der Linde; dat hebben we inmiddels al besloten.
Ik zag dat de heer Madlener de heer Van der Linde wilde interrumperen.

De heer **Madlener** (PVV): Dat de VVD nu rust wil, begrijp ik wel. Maar de VVD heeft wel eerst meegewerkt aan de maatregelen die mede hebben gezorgd voor een extra daling van de huizenprijzen in Nederland. Tegelijkertijd laat u ook nog eens alle mensen in de steek die daardoor met een restschuld te maken hebben gekregen. Voelt de VVD zich soms absoluut niet verantwoordelijk voor al die mensen? Ongeveer een miljoen huishoudens staan nog steeds onder water. Als je op dit moment werkloos wordt of gaat scheiden, blijf je met een restschuld zitten. Waarom wil de VVD niets betekenen voor deze mensen? Waarom voelt de VVD zich niet medeverantwoordelijk voor de problemen waarin die mensen terecht zijn gekomen?

De heer **Van der Linde** (VVD): Mijnheer Madlener weet als geen ander dat de VVD pal staat voor de huizenbezitter. We hebben voor het probleem van de restschulden nadrukkelijk aandacht gevraagd en dat heeft resultaat gehad. De banken hebben hun verantwoordelijkheid genomen door iets te regelen voor die restschuld. Als het binnen je inkomensgrenzen past, kun je die schuld meenemen naar je volgende woning. Dat is toch zeker een geweldige stap? Ik zie niet in waarom we nu weer van bovenaf een extra stimuleringsfaciliteit in het leven moeten roepen.

De heer **Madlener** (PVV): Het is heel simpel: heel veel mensen die met een restschuld blijven zitten doordat ze hun huis gedwongen moeten verkopen, gaan huren en kunnen die restschuld helemaal niet meefinancieren. En wat gebeurt er dan? De rente die die mensen moeten betalen over de restschuld, gaat van het niveau van de hypotheekrente naar het niveau van een persoonlijke lening. De banken doen er procenten bovenop. Vindt u dat normaal? Vindt u het gewenst dat banken op die manier misbruik maken van mensen die in de problemen zijn gekomen? Vindt u ten slotte ook niet dat banken een zorgplicht hebben voor die mensen?

De heer **Van der Linde** (VVD): Ik hoop dat ik mijn stukken goed genoeg gelezen heb, maar dat zou niet anders worden door het voorstel van het stimuleringsfonds.

Mevrouw **Karabulut** (SP): Voorzitter. Ik begin met de rapportage over de omvang van de tijdelijke verhuur en de vergunningen die op basis van de Leegstandswet en de antikraak zijn verleend. Ik lees daar dat 25% van de vergunningen die zijn verleend voor de tijdelijke verhuur van woningen die op de nominatie staan voor sloop of renovatie, zijn verlengd. Wat zegt dit eigenlijk? Ik kom regelmatig in steden waar het best wel bar en boos is en bewoners al heel lang van tijdelijk contract naar tijdelijk contract hoppen. Daarbij speelt ook het probleem dat corporaties en gemeenten niet de ruimte hebben om te renoveren en/of nieuwe woningen aan te bieden. Kan de Minister hiervan een landelijk beeld geven?
Mij valt op dat weinig leegstandsbeheerders hebben meegewerkt aan het in kaart brengen van de omvang van de bruikleenovereenkomsten in de sector. Het keurmerk is volgens mij een wassen neus, want ze controleren zichzelf. Er zijn bovendien maar weinig leegstandsbeheerders bij aangesloten. Ik ben dan ook verbaasd over de reactie van de Minister dat het best wel heel erg goed gaat. Ik vind dat iets te optimistisch, en dan druk ik mij nog zwak uit.
De branche gaat wel de regels aanscherpen. Blijkbaar ziet men nu ook in dat dit nodig is. Maar het blijft mijn partij bevreemden dat we de slager zijn eigen vlees laten keuren. Daarbij komt ook nog eens dat de druk op dit type contracten toeneemt, omdat steeds meer mensen op zoek zijn naar een betaalbare woning. Wellicht komt de Minister op andere gedachten als hij zijn bezoek aan de Bond Precaire Woonvormen heeft afgelegd.

Minister **Blok**: Is al gebeurd!

Mevrouw **Karabulut** (SP): Dan ben ik heel benieuwd naar de verhalen van de Minister en naar de politieke conclusies die hij hier mogelijk aan verbindt.
Ik heb een vraag over de uitvoering van de motie van oud-collega Paulus Jansen (33 698, nr. 11) over de bredere werking van de uitspraak van de huurcommissie bij onzelfstandige woonruimte. In die motie werd de regering verzocht, de huurcommissie automatisch de andere kamers te laten beoordelen na het oordeel dat voor een kamer in het complex een te hoge huur wordt gevraagd. De Minister heeft zijn best gedaan en gekeken

naar de mogelijkheden daartoe. Dat heeft er onder meer toe geleid dat de website is verbeterd en dat er wordt samengewerkt met de Landelijke Studenten Vakbond. Tegelijkertijd schrijft hij ook dat vanwege technische en privacyredenen een dergelijke uitvoering niet mogelijk is. Ik heb heel veel respect voor de privacyregeling. Die is belangrijk en die moeten wij zeker in acht nemen, maar is het dan niet mogelijk dat de huurcommissie toestemming vraagt aan de medebewoners? Is dat wellicht een route om tegemoet te komen aan de privacybezwaren?
In de evaluatie van de inkomensafhankelijke huurverhoging staat dat 66 verhuurders ten onrechte inkomensgegevens hebben opgevraagd. De uiteindelijke sanctie voor een recidivist die willens en wetens misbruik maakt van deze mogelijkheid, is dat hem de toegang tot deze gegevens wordt ontzegd. Wanneer gebeurt dat eigenlijk? Heeft de Minister wellicht al een analyse gemaakt van de verhuurders die ten onrechte inkomensgegevens hebben opgevraagd?
Een ander praktisch probleem, dat iedere keer weer terugkomt tijdens mijn gesprekken met huurders, is dat er wordt gewerkt met gegevens van twee jaar terug om het inkomen vast te stellen. Bij een tussentijdse wijziging leidt dat tot enorm veel problemen. Wellicht kan de Minister mij nog een keer schetsen hoe corporaties en de Belastingdienst hiermee in de praktijk dienen om te gaan. Zo ja, kan hij daarbij dan vooral ingaan op het belang van de huurders?
De heer Van der Linde vroeg ook al naar het hele circus met extreme huurverhogingen en alle gevolgen van dien voor de huurders. Dit circus is opgetuigd met als doel de doorstroming op gang te brengen. Kan de Minister ons al iets vertellen over de mate waarin dat doel is gerealiseerd? De signalen die mij bereiken, duiden op het tegenovergestelde: lange wachtlijsten en verstopping van de woningmarkt. Ik heb hierover onder meer brieven ontvangen van de Federatie Opvang, de ggz-instellingen en de instellingen die begeleid en beschermd wonen aanbieden. Juist voor deze groep mensen, mensen met hoge schulden en lage inkomens, zijn er alleen maar extra drempels bijgekomen. Er is geen doorstroming, waardoor mensen er aan de voorkant niet in kunnen komen en er aan de achterkant niet uit kunnen gaan doordat hun schuldenproblematiek een drempel is om aan een betaalbare woning te komen. Heeft de Minister hier een beeld van? Is de Minister verder bereid om dit voor het hele land in beeld te brengen en te volgen?
Ik heb nog een aantal punten, maar ik sluit vanwege de tijd maar af met de uitvoering van de motie-Van der Linde/Monasch. Er was indertijd heel veel tamtam over, ook al dacht ik toen dat het maar weinig behelsde. Ik dacht eigenlijk alleen maar: goh, we zijn eindelijk af van die Blokbelasting. Maar het bleek iets anders in elkaar te steken, want de Minister interpreteert de motie wat ruimer. Ik zie vooral heel veel bezwaren, uitvoeringstechnische bezwaren en bezwaren die het gevolg zijn van het feit dat mensen hun huurbescherming moeten opgeven. De Minister heeft nu een positieve stap gezet door na te gaan denken over het afschaffing van de verhuurderheffing, de Blokbelasting. Waarom gaat hij dan niet ook kijken naar het effect van een eventuele omzetting van de verhuurderheffing in een investeringsagenda? Is hij bereid tot die exercitie?

De **voorzitter**: Mijnheer Ronnes, ik ben u ook al tegengekomen in fiscale debatten. En nu zie ik u hier ook al; u bent voor een nieuweling bepaald een duizendpoot!

De heer **Ronnes** (CDA): Voorzitter, ik doe mijn best.
Ik begin met een aantal concrete vragen. Ik roep in herinnering dat in het algemeen overleg over langer zelfstandig wonen op 6 november jongstleden Minister Blok de volgende uitspraak heeft gedaan: «In het kader van de behandeling van dat wetsvoorstel heb ik aangekondigd dat ik met een beleidskader voor de volkshuisvestelijke opgave kom. Dat doe

ik niet omdat ik vind dat ik die landelijk moet plannen, maar omdat ik een aantal speerpunten, zoals ouderenhuisvesting en verduurzaming, landelijk moet markeren. Met een beleidskader heb ik een aantal ijkpunten voor het lokale overleg en kan ik laten terugkoppelen of er daadwerkelijk voortgang gerealiseerd wordt.» De vraag van de CDA-fractie is hoe het hiermee staat.
Daarnaast wil ik het rapport van de Raad voor de leefomgeving en infrastructuur in herinnering brengen. De raad concludeert daarin met name dat er tienduizenden aangepaste woningen tekort zullen zijn. Ook hier dezelfde vraag: hoe staat het hiermee? Waar blijft het actieprogramma om daarmee aan de slag te gaan?
De woningmarkt kent nog een aantal hardnekkige knelpunten die aandacht verdienen, bijvoorbeeld de wachtlijsten en scheefwoningen. Verder werd zojuist ook de financierbaarheid van koopwoningen terecht gememoreerd. De centrale vraag daarbij blijft: hoe krijgen we de woningmarkt in balans? Volgens het CDA zijn er daarbij een aantal uitgangspunten in acht te nemen. Woningcorporaties zouden de komende jaren vooral nieuwe woningen aan de onderkant van de sociale huurmarkt moeten toevoegen. Uit een recente studie van ABF «Regionale effecten passendheidstoets» blijkt vooral dat sociale huurwoningen nodig zijn voor huurders beneden de zogenoemde aftoppingsgrens. Hierop zou de focus van de corporaties moeten liggen bij nieuwbouw. Daarmee sluit ik naadloos aan bij de kerntaken van de woningcorporaties.
Verhoudingsgewijs is er een grote sociale huurmarkt. Er zijn dus weinig vrijesectorhuurwoningen. Daar zal dus ook een volume bijgebouwd moeten worden. Op welke wijze gaat de Minister deze knelpunten oplossen? Een deel van dat antwoord zal natuurlijk van de markt moeten komen. Dat is duidelijk, maar dat laat onverlet dat de overheid ook een rol heeft in dezen.
In Leiden zijn 2.000 studentenwoningen bijgebouwd door DUWO. Deze woningen zijn gebouwd volgens het subsidiegericht bouwen van DUWO. Dat wil kennelijk zeggen: zo bouwen dat je de maximale subsidie krijgt, dus een eigen voordeur, een adres, een keukentje, aansluiting op elektriciteit, een badkamer, een wc et cetera, et cetera. Deze woningen kosten € 400 en de student heeft recht op een huursubsidie van € 130. In Leiden wordt met dergelijke woningen een nieuwe studentencampus gerealiseerd van 2.000 woningen à € 130. Bij elkaar is dat een dikke 3 miljoen euro. De gemeente vindt dit prima, want zij heeft er 2.000 adressen bij. De rekening hiervan wordt echter wel bij Minister Plasterk neergelegd. Als DUWO de traditionele studentenwoning zou blijven bouwen, vijftien kamers met een één voordeur, een gezamenlijke keuken en een natte hoek die gedeeld wordt, zou die subsidie niet nodig zijn. Alles bij elkaar zijn de woningbouwcorporaties, inclusief de studentenhuisvesters, zich buitengewoon goed bewust van de mogelijkheden van subsidies. Geen huursubsidie geeft een heel ander soort studentenwoning en ook een heel andere beweging. Volgens het CDA is een dergelijke woning nog steeds acceptabel. Bovendien zou die ook nog wel eens veel gezelliger kunnen zijn. Het scheelt de overheid tegelijkertijd bakken met geld.
. De corporaties moeten vanaf 2016 passend toewijzen, ook aan mensen die in aanmerking komen voor een zorgwoning. Dat is wonderlijk, want voor serviceflats is een uitzondering op passend toewijzen geregeld en voor zorgwoningen niet. Zorgwoningen zitten financieel heel anders in elkaar dan serviceflats en toch worden ze over één kam geschoren. Daarom vraagt de CDA-fractie of we zorgwoningen niet moeten uitzonderen van passend toewijzen.

De heer **Monasch** (PvdA): Voorzitter. We bespreken vandaag een agenda met heel veel punten en ik kan dan ook niet alle punten behandelen. Ik zal me wel moeten beperken tot de belangrijkste punten.

Ik ben het eens met collega Karabulut dat er wel heel veel moeite wordt gedaan om heel positief te kunnen zijn over de ontwikkelingen rond leegstand en antikraak. Als je goed kijkt, moet je je toch wel afvragen of er een juist beeld wordt geschetst. Het is goed dat het aantal verhuurders met een keurmerk toeneemt, maar het blijft natuurlijk beperkt. Temeer omdat er in deze sector het gevaar van vastgoedcowboys om de hoek ligt, is het de vraag of het niet beter is om met een verplicht keurmerk te werken. Zo niet, ziet de Minister dan mogelijkheden om het tempo bij de invoering van dit keurmerk omhoog te krijgen?
De heer Blok gaat straks verslag uitbrengen van zijn bezoek aan de Bond Precaire Woonvormen en daar wacht ik even op met mijn vragen. Ik ben benieuwd te horen wat hij daarvan heeft geleerd.
Mijn volgende punt zijn de verhuurders die de fout zijn ingegaan bij het opvragen van inkomensdata. Het kan één keer fout gaan, maar volgens mij kan het niet onopzettelijk twee keer fout gaan. Als je dat desondanks toch doet, kan je de toegang worden ontzegd tot de gegevens. Dat vind ik eigenlijk wel wat al te makkelijk, want een verhuurder die willens en wetens voor de tweede keer tegen de regels in deze gegevens heeft opgevraagd, zou toch een zwaardere sanctie moeten krijgen dan alleen maar geen toegang. Wat des temeer steekt, is dat het vaak verhuurders zijn die helemaal het recht niet hebben om inkomensafhankelijke huurverhogingen door te voeren. Het zijn verhuurders die woningen in de vrije sector verhuren. Het woord «vrije sector» zegt het al: die inkomensafhankelijke huurverhogingen zijn hier helemaal niet op van toepassing. Toch gebruikt men die regeling om de huren te kunnen verhogen. Vrijesectorhuurwoningen zullen in Nederland steeds belangrijker worden en het lijkt mij dan ook een goed idee dat de Minister ons wat meer duidelijkheid verschaft over de positie van die huurders. Dit punt kan vastgelegd zijn in het contract tussen verhuurder en huurder, maar er zijn ook heel veel contracten waarin niets over huurverhogingen is opgenomen. Kan de Minister toelichten wat in die gevallen het vigerende recht is? In welke mate mag een verhuurder de huren verhogen? Aan welk maximum is een verhuurder daarbij gebonden? Ik kan me voorstellen dat dit niet een vrij gevecht is en dat er enige beperking betracht moet worden. Hoe ziet met andere woorden het huurrecht eruit in de vrije huursector?
Ik heb met de heer Van der Linde een motie ingediend over een vrijstelling van de verhuurderheffing voor woningen onder de € 600 en een vrijstelling voor een aantal zaken bij het omkatten. Met een duur woord heet dat de transformatie van kantoren in woningen. Als je de berekeningen bekijkt, doemt een positief beeld op. Het aantal arbeidsplaatsen neemt toe, net als het aantal woningen. Tegelijkertijd – het is ook door anderen al gememoreerd – moet er nog wel wat omgezet worden. Je moet daar eerlijk over durven zijn, want dat is wel degelijk een punt. De inzet van de indieners komt goed tot zijn recht, want er wordt wel degelijk gezocht naar wegen om de woningmarkt te stimuleren, transformatie te bevorderen en betaalbare woningen te bouwen. Tegelijkertijd zijn we natuurlijk ook gevoelig voor uitvoeringsproblematiek en andere noodzakelijke veranderingen. We zijn alweer een tijdje verder en wij zouden het uitstekend vinden om deze voorstellen te betrekken bij de evaluatie van de verhuurderheffing en misschien ook bij de evaluatie van het huurbeleid. Uit de brief blijkt dat er nog wat tijdig nodig is om zaken uit te werken. Mocht er voor beide voorstellen een pilot nodig zijn om te bekijken wat wel of niet werkt, dan vind ik dat goed, maar men moet daarbij dan wel goed oog hebben voor de vraag in hoeverre je regelgeving wel of niet wilt aanpassen. Wat ons betreft studeert de Minister dus nog een tijdje door. De beleidsmatige voorstellen kunnen we daarna betrekken bij de evaluatie van de verhuurderheffing wanneer we naar het hele huurbeleid kijken. We zijn namelijk ook nog bezig om het huurbeleid zelf vorm te geven. Laten we dat maar eerst doen, voordat we de volgende stappen zetten. Toen

deze motie werd ingediend, had ik in ieder geval de hoop dat we nu al huurbeleid zouden hebben conform het woonakkoord, maar als ik het goed begrijp duurt het nog een paar weken voordat het zover is. Ik heb dat beleid echter wel nodig als basis voor eventuele verdere stappen.

Mevrouw **Karabulut** (SP): Begrijp ik nou goed dat na alle opwinding de heer Monasch, gelezen hebbend de reactie van de Minister, zegt: Minister, geen apart wetsvoorstel; we gaan een en ander wel bekijken bij de evaluatie van de Blokbelasting?

De heer **Monasch** (PvdA): Volgens mij was er de afgelopen weken vooral positieve opwinding in de kranten over het voorstel. Ik sluit mij daar graag bij aan. Ik heb in de brief gelezen wat er volgens de Minister allemaal bij komt kijken. Er is nader onderzoek nodig, want het dwingt ons om de regelgeving te veranderen. Ik zeg tegen de Minister dat hij daar vooral mee door moet gaan. Als je een en ander naast elkaar legt, zie je dat het tijdpad hiervan ongeveer samenvalt met het tijdpad van de evaluatie van de verhuurderheffing. Mijn prioriteit gaat voorlopig vooral uit naar het werk dat nodig is om het huurbeleid van het woonakkoord goed met elkaar te regelen. Daarna moeten we bekijken hoe we hiermee verder kunnen gaan. De inzet is duidelijk en het blijkt dat het leidt tot een verbetering van de werkgelegenheid in de bouw en een groter aanbod aan woningen.

Mevrouw **Karabulut** (SP): Ik ben soms ook blij met opmerkingen van de heer Monasch en dit is er daar een van. Ik zie ook in dat het heel ingewikkeld zou kunnen worden. Als het zo uitgevoerd zou worden, zou het eigenlijk nog meer een straf worden om sociaal te moeten bouwen, want dan krijg je geen korting op de verhuurderheffing en anders wel. Ik hoor de heer Monasch ook zeggen dat we goed moeten kijken naar het voorstel dat vorige week is gepresenteerd. Deelt de heer Monasch, gezien de stukken van de Minister, mijn mening dat we een algehele exercitie zouden moeten uitvoeren om te bepalen of de Blokbelasting omgezet kan worden in investerings- en stimuleringsprikkels? Zouden we de Minister niet ook moeten vragen om dat scenario mee te nemen bovenop het andere huiswerk dat hij nog moet doen?

De heer **Monasch** (PvdA): De motie is juist bedoeld als een investeringsprikkel. Die is er, maar als je de wet- en regeling wilt veranderen, blijken er ook haken en ogen aan te zitten. De evaluatie van de verhuurderheffing zal ons moeten laten zien wat het heeft opgeleverd. Als je in de sector je oor te luisteren legt, hoor je verdeelde geluiden. Een corporatiedirecteur zei mij dan ook treffend: het is een vloek en een zegen. Ik denk dat die aspecten beide nadrukkelijk in de evaluatie aan bod zullen komen. Heeft het geleid tot meer investeringen en tot ander beleid? Verder zullen we moeten nagaan of de verhuurderheffing in de toekomst gerichter ingezet moet worden. Als wij een evaluatie ingaan, staan wij open voor alle aspecten die daarmee te maken hebben.
In de motie-Visser/Monasch (33 400-VII, nr. 37) wordt uitgesproken dat de vrije huursector gestimuleerd moet worden door alles wat in de vrije sector wordt gebouwd, voor vijf jaar in een register te zetten dat garandeert dat die woningen altijd tot de vrije sector zullen blijven behoren. Daardoor is men beschermd gedurende de economische levensduur van die woningen. Het is me het laatste jaar opgevallen dat met wie ik ook spreek, de raad van bestuur van ABN AMRO, Bouwend Nederland of kleine verhuurders, ik steeds weer moet merken dat niemand hiervan weet. Waarom is dat? Dat komt, omdat dat register uiteindelijk terzijde is geschoven en is verwerkt in een aanpassing van het woningwaarderingsstelsel. Het blijkt bij iedereen die geïnteresseerd is om te investeren in de vrijehuursectormarkt, niet bekend te zijn. Ik zou de Minister daarom willen

vragen om terug te keren naar de motie-Visser/Monasch en na te gaan of het niet beter is om met een register te werken. Door zo'n register is het iedereen duidelijk waar die woningen worden geregistreerd en dat is belangrijk omdat allerlei marktpartijen geen enkele kennis hebben van de optie die in deze motie wordt bedoeld. Dat is jammer, want we zijn allemaal op zoek naar mogelijkheden om vrijehuursectorwoningen te stimuleren.
Ik bewaar een paar puntjes tot de tweede termijn, maar ik wil in eerste termijn toch iets zeggen over de opmerkingen van de Nederlandsche Bank over de koopmarkt. Het verbaast mij – misschien moet de Minister hier nog wat zendingswerk verrichten – dat DNB in zijn voorstellen volledig voorbijgaat aan het feit dat het hele nieuwe aflossingsstelsel is gericht op een aflossingstermijn van 30 jaar. Er wordt nu gewaarschuwd dat de kopers wel weer eens met een grote schuld kunnen komen te zitten, maar die waarschuwing is gebaseerd op het oude stelsel. Het nieuwe stelsel is er namelijk op gericht dat er vanaf de allereerste maand van je hypotheek wordt afgelost. Vanaf de eerste maand! We komen echter uit een stelsel waarin je 30 jaar lang niet hoefde af te lossen. Wat is er gebeurd met het kennisniveau van DNB en andere dat men dat aspect niet meeneemt? Dat nieuwe stelsel voldoet nu juist aan hun eis dat er afgelost moet worden om schokbestendig te zijn wanneer het weer een keer misgaat.

De heer **Madlener** (PVV): Voorzitter. Ik ga ook het lijstje af, want er staat veel op de agenda. Ik begin met het punt waarmee ook de VVD begon, de transformatie.
Er ligt een enorme opgave bij de rijksoverheid en de gemeenten, doordat er te veel kantoren zijn en de behoefte aan kantoorruimte afneemt. Om hier wat aan te doen zullen meer kantoren worden omgezet in woningen. Dat kan wel eens lastig zijn door alle regelgeving en ik vraag me dan ook af of het allemaal wel zo streng moet. Kunnen we door zaken te versoepelen het aantal woningen vergroten dat in oude kantoren kan worden gevestigd? Die vraag leg ik graag aan de Minister voor.
Ik ga verder met de uitvoering van de motie-Jansen over een bredere werking van de uitspraak van de huurcommissie, een motie die mijn fractie heeft gesteund ... Die vraag laat ik maar even zitten, sorry.
De PVV is geen voorstander van inkomensafhankelijke huurverhogingen, want die zijn alleen maar leuk voor de woningcorporaties. Verder neemt het de koopkracht bij mensen weg en dat is slecht voor de Nederlandse economie. Wat de PVV betreft stoppen we dus met het verhogen van de huren. Er zijn al genoeg huurverhogingen geweest en die hebben wij ook niet gesteund. Het moet een keer ophouden, want wat zou het heerlijk zijn als de mensen weer wat meer geld in hun eigen portemonnee hadden zitten doordat ze wat minder geld naar de corporaties moeten brengen. Is de Minister bereid om de huurverhoging komend jaar op nul te stellen?
Restschulden zijn op dit moment hét probleem. We hebben zojuist gehoord dat de VVD eigenlijk niets wil betekenen voor mensen met een restschuld, maar de PVV maakt zich hierover wel grote zorgen. Nog steeds staan bijna 1miljoen woningen onder water. Het aantal mensen dat achterblijft met een restschuld neemt nog steeds elke dag toe. Als jij je woning moet verkopen vanwege werkloosheid of een echtscheiding, blijf je eigenlijk altijd met een restschuld zitten als je je huis gekocht hebt na 2003. Veel van die mensen kopen geen ander huis, maar gaan huren. De bank zegt dan heel simpel: het was een hypotheek, maar nu is het een soort persoonlijke lening. De rente die deze mensen over hun restschuld moeten betalen, gaat daardoor met procenten omhoog. Zo komen die mensen natuurlijk nooit uit de problemen. Ik vind dat de banken hieraan veel soepeler voorwaarden zouden moeten verbinden, omdat zij een verantwoordelijkheid hebben voor de mensen met een restschuld. Zij hebben immers ook geprofiteerd van al die hypotheken. Maar ook de regering heeft een verantwoordelijkheid voor mensen met een restschuld,

want de ingrepen op de woningmarkt hebben mede die prijsdalingen veroorzaakt. Is de Minister bereid om te kijken naar de problematiek van mensen met een restschuld, ook van al die mensen die er de komende jaren nog bij zullen komen? Met dit tempo van de huizenprijsstijgingen zal het zeker nog tien jaar duren voordat die grote groep mensen met een restschuld van hun schuld af is. Dit blijft de komende jaren echt een enorm probleem. Is de Minister bereid om hiervoor een regeling te treffen en de banken te verplichten om hieraan soepele voorwaarden te stellen? Het lijkt mij een goede zaak voor de Nederlandse economie dat die mensen niet in de problemen komen.
Het opvragen van inkomensdata van mensen die niet eens in een sociale huurwoning wonen, moet natuurlijk absoluut niet kunnen, maar het schijnt toch gebeurd te zijn. Ik vraag me hierdoor wel af of iedereen wel weet wat een sociale huurwoning is. Niet iedere woning onder een bepaalde huurgrens is een sociale huurwoning. Je kunt ook een kleine huurwoning hebben die niet is gesubsidieerd. Weet de fiscus wel precies om welke woningen het gaat en voor welke woningen hij dus wel die inkomensdata kan verstrekken?
Een van de aanbevelingen die wij hebben gesteund om de corporatiesector toekomstbestendig te maken, is te zorgen voor kleinere corporaties. We hebben de fusie gezien tussen Habion en Woonzorg.

Mevrouw **Karabulut** (SP): Die is van de baan!

De heer **Madlener** (PVV): Dat is goed nieuws. De vraag rijst nu wel wanneer bijvoorbeeld Vestia wordt ontbonden in kleinere corporaties. Kan de Minister iets zeggen over de ontmanteling van die molochs in de sociale huursector?

De **voorzitter**: We hebben een plekje in de herberg bewaard voor de heer Krol. Die is even binnen geweest, maar nu is hij weer weg. Ik draag de voorzittershamer over aan collega Van der Linde, zodat ik zelf enige vragen kan stellen.

Voorzitter: Van der Linde

De heer **Van Vliet** (Van Vliet): Voorzitter. Ik heb gekeken naar de stand van zaken met betrekking tot de verhuur onder het leegstandswetregime. Het doet mij deugd dat daar materieel gebruik van wordt gemaakt, want daardoor worden de eigenaren geholpen aan een tijdelijk inkomen uit die woning, maar niet alleen zij, ook natuurlijk de mensen die een tijdelijke woning zoeken. Ik spreek uit persoonlijke ervaring, want ik verhuur een woning onder het leegstandsregime. Ik moet zeggen dat dit erg soepel werkt; de gemeente geeft vrij snel zo'n vergunning af, mits je aan de voorwaarden voldoet. Het werkt dus goed. Ik schrok me wel te pletter toen ik de prijs hoorde van zo'n vergunning. De gemeente tankt even zijn zakken vol, omdat ik toevallig gebruik wil maken van deze wettelijke faciliteit. Wordt dit centraal aangestuurd of is een gemeente vrij om te vragen wat zij wil vragen?

De heer **Monasch** (PvdA): Wat kost nou zo'n vergunning in de gemeente waar u dat huis hebt? Misschien kunt u die gemeente met naam en toenaam noemen.

De heer **Van Vliet** (Van Vliet): Het gaat om de gemeente Nederweert. Daar woonde ik toen nog. De kosten bedroegen ruim € 80, terwijl de vergunning maar één A4-tje groot is. Ik dacht toen echt: wat hebben ze eigenlijk allemaal gedaan voor die € 80?
Ik ga in op de uitwerking van de motie-Van der Linde/Monasch over de omzetting van kantoren en zorgvastgoed naar woningen. Als ik de brief

van de Minister goed gelezen heb, blijkt daar volgens mij uit dat een gevolg van dit voorstel is dat de Minister bij de verhuurderheffing 5 miljoen euro structureel zou derven bij het deel ombouw en 6,4 miljoen euro bij het deel betaalbare nieuwbouw. Het voorstel van de heren Van der Linde en Monasch is natuurlijk een soort coalitievoorstel, maar is daarbij ook rekening gehouden met die derving van 11,4 miljoen structureel? Waar wordt die inkomstenderving eigenlijk van betaald? Ik wil dat wel weten, want er gaan natuurlijk meer van dit soort voorstellen worden gedaan als de Minister vervolgens zelf het budgettaire aspect ervan invult. Dit zou heel veel andere leden de hoop geven dat ze voortaan wel met succes allerlei ongedekte voorstellen kunnen indienen. Ik kan nog wel een paar van dat soort voorstellen voor de krimpregio's bedenken. Hoe gaat de Minister nu precies om met dit budgettaire aspect van de derving van 11,4 miljoen?
In de motie wordt gesproken over betaalbare nieuwbouw. De Minister schrijft daarover dat dit extra complexiteit oplevert bij de controle door de Belastingdienst, omdat de Belastingdienst dit naar eigen zeggen alleen maar kan uitvoeren als er een vrijstelling komt voor alle woningen en er wordt afgezien van saldering. Dit is eigenlijk weer een voorbeeld van de instrumentele functie van belastingheffing, iets waarvan ik een principieel tegenstander ben. We gaan dat hier nu toch weer toepassen, ook al komt de Belastingdienst hierdoor echt in gevaarlijk vaarwater. Ik dring er daarom bij de Minister sterk op aan om dit aspect superzwaar te laten meewegen. Als het aan de ene kant leidt tot een inkomstenderving bij de verhuurderheffing en het aan de andere kant banen oplevert, worden die banen dan niet een soort verkapte melkertbanen? Die banen worden uiteindelijk immers betaald met een derving van belastinggeld.
Er is een motie (29 453, nr. 377) aangenomen over de voorgenomen fusie van Habion en Woonzorg. Die fusie is inmiddels afgeblazen en de Minister schrijft daarom waarschijnlijk: de fusie gaat niet door en ik hoef hier dus verder niets te doen. Dat komt hem natuurlijk wel heel makkelijk uit, maar hoe gaat hij om met een toekomstige soortgelijke fusie? Verwijst hij die dan ook door naar de toezichthouder of zal er dan wel rekening gehouden worden met de wens van een meerderheid van de Kamer om te handelen in de geest van het rapport van de enquêtecommissie Woningcorporaties dat je niet nutteloos over moet gaan tot schaalvergroting?

Voorzitter: Van Vliet

De **voorzitter**: Mijnheer Krol, u komt binnen en krijgt gelijk het woord. Dat zal u niet vaak gebeurd zijn. U hebt in eerste termijn vijf minuten spreektijd.

De heer **Krol** (50PLUS): Voorzitter. De brief over de inkomensafhankelijke huurverhogingen ademt vooral een sfeer van tevredenheid, maar wat te denken van de bijna 1 miljoen hurende huishoudens die in problemen verkeren? De totale huurstijging over 2013 en 2014 bij woningbouwcorporaties komt uit op gemiddeld 10%. De inflatie in Nederland is zelfs voor een groot deel te verklaren uit de huurstijgingen.
50PLUS is verheugd over de uitvoering van de motie-Van der Linde/Monasch, want die kan de ombouw van kantoren en zorgvastgoed stimuleren en de nieuwbouw een extra impuls geven door een gerichte, zij het een nog beperkte vrijstelling van het woningwaarderingsstelsel en de verhuurderheffing.
Wij hebben de motie (34 200, nr. 22) over de handhaving van de 6% btw op verbouwingen gisteren opnieuw ingediend; dinsdag zullen we erover stemmen. Wij krijgen van alle kanten te horen dat die motie de bouw enorm zou stimuleren. Wij zijn dan ook erg nieuwsgierig naar de mening van de Minister over deze motie.

Kan het voorstel voor het woningwaarderingsstelsel echt bijdragen aan de realisering van betaalbare goedkope woningruimte, bijvoorbeeld door de uitstroom uit de ggz en de maatschappelijke opvang naar zelfstandige bewoning? Zou het loslaten van de WWS-punten die de maximumhuur bepalen, niet leiden tot juist duurdere huurwoningen? Ziet de Minister kans om met de corporaties nog eens te kijken naar de inkomenseisen van de corporaties? Dit lijkt ons nodig om de verstopping in de opvang op te lossen. Is de Minister verder bereid, prestatieafspraken tussen gemeenten en woningcorporaties voor deze kwetsbare groepen te monitoren en waar mogelijk aan te jagen?
Wij zijn erg nieuwsgierig naar de evaluatie van de Transitieagenda Langer zelfstandig wonen. Alle zeilen moeten worden bijgezet om dit goed van de grond te krijgen. Het tekort aan geschikte woningen blijft groot. 50PLUS vindt dan ook dat het verlaagde btw-tarief na 1 juli moet blijven bijdragen aan het geschikt maken van bestaande woningen voor ouderen en zorgbehoevenden, want om hen gaat het toch vooral. Het kan en mag toch niet zo zijn dat een eventuele provinciale bouwstop het realiseren van geschikte huisvesting in de wielen rijdt? Zelfstandige wooneenheden voor ouderen in voormalige verzorgingstehuizen zouden niet extra moeten meetellen bij de woningbouwafspraken.
Tot slot vraag ik de Minister dringend om zich sterk te maken voor het wegnemen van belemmeringen voor ouderen om de overwaarde van de woning vrij te maken voor woningaanpassingen. Daarvoor verwijs ik omwille van de tijd naar het onderzoek van de ANBO.

De vergadering wordt van 13.11 uur tot 13.25 uur geschorst.

De **voorzitter**: Het woord is aan de Minister voor Wonen voor zijn beantwoording in eerste termijn. Ik stel voor dat we onze vragen opsparen tot het einde van een blokje van de Minister en dat we ons beperken tot twee tweetrapsinterrupties per fractie.

Minister **Blok**: Voorzitter. De sprekers wezen er al op dat er veel onderwerpen op de agenda staan. Ik zal proberen om er enige structuur in aan te brengen door eerst de vragen te beantwoorden die betrekking hebben op de ervaringen met de inkomensafhankelijke huurverhoging en de vragen over het passend toewijzen. Daarna ga ik in op de vragen over de motie-Monasch/Van der Linde, de vragen over leegstand en tijdelijke verhuur en ten slotte op de resterende vragen.
De heer Van der Linde en mevrouw Karabulut vroegen of we al kunnen constateren dat de inkomensafhankelijke huurverhoging leidt tot meer doorstroming. De cijfers van de Belastingdienst laten zien hoeveel procent van de huurders in welke inkomenscategorie zit en je ziet daar inderdaad een forse verschuiving. Het totaal van de huurders in de categorie midden- en hogere inkomens – dat zijn grofweg de inkomens boven de € 34.000 – was in 2013 26,9% en in 2015 23%. Bij de hogere inkomens, inkomens boven de € 43.000, zie je een afname van 15,8% in 2013 naar 12,7% in 2015. Over die cijfers moet ik een paar opmerkingen maken. Er is een duidelijke afname te zien, maar daarbij spelen ook nog enkele andere factoren een rol. Het is mogelijk dat het het beoogde doorstromingsgedrag is, maar het kan ook een gevolg zijn van de jaarlijkse indexatie van de inkomensgrenzen of van de economische crisis, die in deze jaren zeker nog voelbaar was. Het aandeel lage inkomens kan daardoor relatief hoog uitvallen. Hoewel de cijfers de goede kant op wijzen, vind ik het te vroeg om er heel harde conclusies aan te verbinden. We gaan dan ook nog een uitgebreide evaluatie doen. We kunnen tegelijkertijd wel constateren dat de cijfers duidelijk niet de verkeerde kant op wijzen.

De **voorzitter**: Mevrouw Karabulut, ik begrijp dat u een dringende vraag hebt, want we zouden de vragen eigenlijk opsparen tot aan het einde van een blokje.

Mevrouw **Karabulut** (SP): Excuus, voorzitter. Dat was ik even vergeten. Ik kan best even wachten, hoor.

De **voorzitter**: Dank u zeer voor uw begrip.

Minister **Blok**: Voorzitter. Mevrouw Karabulut vroeg waarom het inkomen van twee jaar geleden wordt getoetst. We doen dat, omdat in maart of april het inkomen wordt vastgesteld en op dat moment van heel veel mensen het inkomen van het jaar daarvoor nog niet is vastgesteld, maar wel dat van twee jaar daarvoor. Bij de behandeling van de inkomensafhankelijke huurverhoging hebben we overigens afgesproken dat mensen die in het afgelopen jaar zijn geconfronteerd met zodanige inkomensverlaging dat ze op grond van dat nieuwe inkomen vrijgesteld zouden kunnen worden van een van de hogere huurverhogingen, dat zelf mogen aantonen bij de verhuurder. Ze kunnen dat doen door middel van een salarisstrook of een ander inkomensgegeven. De Belastingdienst heeft die gegevens op dat moment dus nog niet.
De heer Madlener vroeg over de inkomensafhankelijke huurverhoging of de Belastingdienst weet welke woningen bij de voorraad sociale huurwoningen horen. Het antwoord daarop is nee. Dat is uitgebreid onderwerp van discussie geweest bij de invoering van de inkomensafhankelijke huurverhoging. Er bestaan geen centrale bestanden van sociale huurwoningen. De verhuurder weet het wel en vandaar dat we ervoor hebben gekozen dat de verhuurder aangeeft bij de Belastingdienst voor welke woningen de inkomensgegevens moeten worden opgevraagd. We spreken de verhuurders er ook streng op aan dat ze dat alleen doen bij woningen waarvoor dat mag, de sociale huurwoningen. De huurders krijgen verder een brief van de Belastingdienst met de mededeling dat een inkomensgegeven is aangevraagd. Huurders kunnen dus reclameren als er ten onrechte inkomensgegevens zijn opgevraagd.
De heer Monasch wees erop dat in het jaar 2016 in 66 gevallen ten onrechte inkomensgegevens zijn opgevraagd. We hebben nog niet de definitieve stand voor dit jaar, maar het laatste cijfer dat ik heb gezien, is dat er vier recidivisten zijn. Hun kan inderdaad nu de toegang worden ontzegd tot het portaal dat ze nodig hebben om de inkomensafhankelijke huurverhoging toe te passen.
Mevrouw Karabulut vroeg naar de motie van Paulus Jansen over het bekendmaken van uitspraken van de huurcommissie aan de medehuurders van een pand. In mijn brief over deze motie heb ik aangegeven dat dit op privacybezwaren stuit, maar dat we wel via de website van de huurcommissie de uitspraken van de huurcommissie bekendmaken. Dat register wordt zeer frequent geraadpleegd, zo'n 1.300 keer maand, en daaruit blijkt dat het echt in een behoefte voorziet. Ik heb verder begrepen dat de LSVB, een organisatie die altijd heel scherp is geweest op het ten onrechte vragen van te hoge huren, vindt dat het een werkzaam instrument is. Binnen de ruimte die de privacywetgeving biedt, is dit volgens mij dus een goed instrument. Ik denk dan ook niet dat we op zoek zouden moeten gaan naar weer nieuwe instrumenten.

De **voorzitter**: Hebt u hiermee het blokje inkomensafhankelijke huurverhogingen afgerond?

Minister **Blok**: Dit hoort nog bij het hoofdstukje inkomensafhankelijke huurverhogingen en passend toewijzen. Ik zal aangeven wanneer ik aan het einde van dat hoofdstukje ben gekomen.

De heer Ronnes heeft een specifieke vraag gesteld over passend toewijzen. Hij wees er volgens mij terecht op dat woningcorporaties zich moeten richten op betaalbare woningen voor mensen met een kleine portemonnee. Dat is ook vastgelegd in de Woningwet. Een instrument dat daar specifiek voor is bedoeld, is het passend toewijzen. De Kamer heeft de regering in een motie van de heer Monasch gevraagd om dat passend toewijzen heel snel in te laten gaan, omdat het effect daarvan inderdaad is dat mensen met een laag inkomen in overgrote meerderheid een betaalbare woning toegewezen zullen krijgen.
De heer Ronnes vraagt of zorgwoningen uitgezonderd kunnen worden van de passendheidstoets. Dat verzoek heeft mij ook via de branchevereniging van verpleeg- en verzorgingshuizen bereikt. Hier is sprake van enige spanning, want we hebben wel tegen elkaar gezegd dat woningcorporaties zich moeten richten op mensen met een kleine portemonnee. Het is dan niet logisch om mensen die aangewezen zijn op een zorgwoning opeens anders te gaan behandelen. Ik ben wel bereid om specifiek te kijken naar de huidige regeling dat er 35% extra berekend mag worden als er een aantal zorgvoorzieningen aanwezig zijn. Ik wil de plussen en minnen daarvan wel eerst goed tegen elkaar afwegen, want uiteindelijk betekent het linksom of rechtsom een hogere huur. Ik zie aan de heer Ronnes dat hij deze spanning onderkent, want hij wil het betaalbaar houden en tegelijkertijd tegemoetkomen aan het verzoek van de verhurende organisatie om hiervoor meer ruimte te bieden. Ik zal voor het zomerreces in een aparte brief met een afweging terugkomen bij de Kamer. In die brief zal ik aangeven hoe ik deze knoop denk door te hakken.
De heer Monasch vroeg hoe een verhuurder in het geliberaliseerde segment om mag gaan met huurverhogingen. In heel veel contracten is dat gewoon in het contract vastgelegd in een indexeringsclausule. Als dat niet zo is, staat het de verhuurder eigenlijk vrij om de huurverhoging zelf vast te stellen. Hij moet dat wel doen binnen wat in het recht zo mooi heet: de redelijkheid, de billijkheid en de zorgvuldigheid die in het maatschappelijk verkeer betamelijk is. Dat betekent dat een huurder zonder een indexeringsclausule in zijn huurcontract naar de rechter kan stappen als hij een huurverhoging volkomen onredelijk vindt. Behoudens dit is er dus geen wettelijke norm.
De heer Madlener vroeg mij de huurverhoging een jaar op nul te zetten. Dat ligt niet voor de hand. De heer Monasch wees er al op dat ik met een voorstel zal komen voor een huursombenadering als alternatief voor de inkomensafhankelijke huurverhoging. Aedes en de Woonbond zijn recentelijk met een voorstel gekomen voor een huursombenadering van inflatie plus 1%. Dat is ook niet de nul waar de heer Madlener voor pleit. Toen ik de verhuurderheffing invoerde, heb ik gezegd dat ik ervoor moet zorgen dat de verdiencapaciteit op peil blijft. De woningcorporaties hebben een overeenkomst gesloten met de Woonbond en daarin wordt ervoor gezorgd dat de woningcorporaties de middelen hebben om te blijven investeren in nieuwbouw en onderhoud. Nul zal het dus niet zomaar worden, maar ik kom wel met een voorstel.
De heer Krol vroeg of we de betaalbaarheid monitoren. Betaalbaarheid is een van de belangrijkste onderwerpen in de discussie over de woningmarkt. Het is daarom een vast onderdeel van de Staat van de Woningmarkt, een stuk dat de Kamer jaarlijks van mij ontvangt. Ook dit jaar krijgt de heer Krol dus weer deze gegevens.
Voorzitter, daarmee ben ik gekomen aan het einde van mijn eerste hoofdstuk.

De **voorzitter**: Dan geef ik mevrouw Karabulut het woord voor een interruptie; zij stak daarstraks als eerste haar hand op.

Mevrouw **Karabulut** (SP): De Minister herhaalt in antwoord op mijn vraag over de gevolgen van een inkomensdaling dat de Belastingdienst

werkt met gegevens van twee jaar daarvoor. Dat is mij bekend. Ik zie ook wel in dat het lastig is om het op een andere manier te regelen. Het ging mij echter om de specifieke vraag wat verhuurders en huurders moeten doen als de huur verlaagd moet worden. De Minister antwoordt dat de huurders naar de corporatie kunnen stappen, maar wat gebeurt er dan?

Minister **Blok**: De huurder zal dan aan de hand van zijn inkomensgegevens moeten laten zien dat zijn inkomen verlaagd is. Als een verhuurder de bewijsstukken plausibel vindt – en dat is niet zo ingewikkeld te bepalen – dan zal dat de ruimte beperken die de wet biedt om de huurverhoging toe te passen die bij dat inkomen past. Zo hebben we dat ook afgesproken. Een alternatief is er eigenlijk niet, omdat er over het algemeen nog geen belastbaar inkomen over dat jaar is vastgesteld.

Mevrouw **Karabulut** (SP): Het valt mij op dat de Minister doorgaans alleen maar spreekt over huurverhogingen, maar het klopt toch zeker dat er ook sprake kan zijn van een huurverlaging voor mensen die geconfronteerd zijn met een inkomensdaling?

Minister **Blok**: Een verhuurder is niet verplicht om huren te verhogen of gelijk te houden. Een verhuurder mag altijd verlagen. De wet legt alleen maar de maximale huurverhoging vast. Verder regelt de wet dat die huurverhoging niet hoeft te worden toegepast als mensen kunnen aantonen dat ze een lager inkomen hebben.

Mevrouw **Karabulut** (SP): Het komt er heel moeizaam uit.

De heer **Madlener** (PVV): De fiscus weet dus niet welke woningen wel en welke woningen niet zijn gesubsidieerd. Weten de huurders het eigenlijk zelf wel? Ik denk dat heel veel mensen helemaal niet beseffen dat zij een lage marktconforme huur hebben, ook al is hun woning niet gesubsidieerd.

Minister **Blok**: De heer Madlener formuleert het zo: mensen weten niet welke woning gesubsidieerd is. De huurder krijgt huurtoeslag en de huurder zal dat over het algemeen wel merken, want het gaat daarbij vaak om substantiële bedragen. Op zichzelf is de formulering dat de woning gesubsidieerd wordt, juist voor een corporatiewoning. Die subsidie kan namelijk ook een gevolg zijn van een afgegeven staatsgarantie of het feit dat een gemeente goedkopere grondprijzen heeft doorberekend aan de woningcorporatie. De huurder zal over het algemeen niet weten hoe dat in zijn geval is gegaan, maar de woningcorporatie natuurlijk weer wel. Er zijn immers in de nieuwe Woningwet Europese voorschriften vastgelegd die regelen dat de woningcorporatie moet berekenen en laten zien hoeveel compensatie er is ontvangen in de vorm van staatssteun, om de Europeesrechtelijke term maar aan te houden. Als die staatssteun te hoog is, moet die zelfs terugbetaald worden. De verhurende partij weet het dus zeker en de hurende partij weet natuurlijk dat zij huurtoeslag ontvangt. De Belastingdienst kent die huurtoeslag ook, want die keert die toeslag uit.

De heer **Madlener** (PVV): Ik vraag mij af of het niet handiger is dat de huurder dat weet. Er is immer een verschil in regime als je een woning huurt die gesubsidieerd is of niet. Ik doel dan niet zozeer op de huursubsidie als wel op de vraag of een woning een lagere huurprijs heeft dan die zou moeten hebben, omdat er ooit subsidie voor de bouw is verstrekt.

Minister **Blok**: De Belastingdienst houdt daar geen bestanden van bij, want daar is nooit enige aanleiding toe geweest. De eigenaar – het is niet zo dat alleen woningcorporaties sociale huurwoningen bezitten – weet of kan weten op grond van het woningwaarderingsstelsel of een woning een

sociale huurwoning is. De huurder kan dat achterhalen via de aanvangshuur, maar die kan natuurlijk inmiddels ver terug in de tijd zijn vastgesteld. Het is dus best een complex systeem – laat ik zo de reactie van de heer Madlener samenvatten – en de Belastingdienst heeft het nooit bijgehouden. Dat is ook een reden waarom de inkomensafhankelijke huurverhoging op deze manier is vormgegeven.

De **voorzitter**: Mijnheer Madlener, u hebt de tweede trap van uw interruptie gehad. U mag nogmaals interrumperen, maar dat wordt dan wel uw tweede interruptie. Ik stel voor dat u deze vraag in tweede termijn stelt.

Minister **Blok**: Mijn volgende blokje betreft de motie-Monasch/Van der Linde en de vragen over het aanbod aan huurwoningen.
De heer Van der Linde vroeg, begrijpelijkerwijs nagevolgd door de heer Monasch, hoe ik verderga met deze motie. De gedachte achter de motie is zeer sympathiek, namelijk om met een paar gerichte impulsen zowel het woningaanbod te vergroten als de werkgelegenheid te stimuleren. Aan de ene kant wordt er in de motie gevraagd om de woningcorporaties een extra impuls te geven om betaalbare woningen te bouwen en aan de andere kant om het mogelijk te maken dat de vele leegstaande kantoren, vrijgesteld van het woonwaarderingsstelsel en de verhuurderheffing, worden omgebouwd. Tegelijkertijd zou de huurder dan geen huurtoeslag ontvangen. In de formulering van de motie zit de gedachte vervat dat de motie in zekere zin zelffinancierend zou zijn, omdat het vrijgesteld worden van de verhuurderheffing geplaatst wordt naast het vervallen van het recht op huurtoeslag voor een deel van de groep.
Bij de uitwerking ben ik op twee problemen gestuit, die ik nog niet heb opgelost. Het ene probleem is dat het nog niet helder is of je juridisch onderscheid kunt maken voor het recht op huurtoeslag tussen het wonen in zo'n vrijgestelde woning en een andere woning. Het draait daarbij echt om de interpretatie van het gelijkheidsprincipe. Moet je daarbij alleen naar het inkomen kijken of mag je daarbij ook betrekken dat de huurder op dat moment wist dat dit recht niet bestond? Daarvoor heb ik echt een nader juridisch advies nodig, want het raakt aan het cruciale deel van de motie, de financiering.
Het andere probleem is de uitvoering. De heer Van Vliet wees er al op dat de Belastingdienst zucht onder ingewikkelde regelingen. Voor beide componenten van de motie, zowel de nieuwe betaalbare huurwoningen als de woningen in getransformeerde kantoren, moet de Belastingdienst apart gaan bijhouden welke woningen het betreft. Dat geldt dus zowel voor de verhuurderheffing als voor de huurtoeslag. In theorie is het uitvoerbaar, maar de Belastingdienst wordt nu eenmaal al heel erg zwaar belast. En daar moet ik respect voor hebben.
Een en ander betekent niet dat ik zeg dat we het niet zouden moeten doen. Ik vond de motie toen sympathiek vanwege de stimulerende werking van dit voorstel en die sympathie is niet minder geworden. Het is wel de reden waarom ik de Kamer om extra tijd vraag om de motie uit te voeren. Ik wil de komende weken gebruiken om na ommekomst van het juridische advies met collega Wiebes te bezien of deze problemen opgelost kunnen worden. Ik vrees dat ik daardoor pas na het zomerreces bij de Kamer kan terugkomen met de uitkomst van dat nadere onderzoek.
De heer Van der Linde ging in op een recent bezoek van hem aan Zoetermeer. Daar staan inderdaad veel kantoren leeg. Ik heb ze ook wel eens bekeken, maar dan vooral in de hoop dat er geen kantoren van mij staan. In Zoetermeer is dat voorlopig nog zo. De heer Madlener wees hier ook op. Wat de heer Van der Linde hierover zei, verraste mij een beetje omdat de regelgeving voor de transformatie van kantoren juist behoorlijk versoepeld is. Zo is twee jaar geleden bepaald dat de criteria uit het Bouwbesluit van het jaar waarin het kantoorgebouw is neergezet,

gehanteerd mogen worden. Gebouwen hoeven daardoor niet geüpgraded te worden naar de huidige eisen in het Bouwbesluit. Toen ik de heer Van der Linde hoorde over de hoogte van plafonds, dacht ik toch ook aan het Bouwbesluit. Verder is de mogelijkheid voor de tijdelijke verhuur van deze kantoren verruimd. Als de heren Van der Linde en Madlener dergelijke signalen krijgen, zou ik die graag mijn kant op zien komen. Als wij het over één onderwerp eens zijn, is het wel dat we de transformatie van kantoren naar woningen soepel moeten laten verlopen.

De **voorzitter**: Ik zie de heren welwillend knikken.

Minister **Blok**: Mevrouw Karabulut vraagt mij iedere keer waarom ik de verhuurderheffing niet omzet in een investeringsplicht. En ik antwoord dan iedere keer: omdat in een vrij land de overheid geen investeringsplicht kan opleggen. De overheid kan mensen en organisaties wel proberen te verleiden en dat is de reden waarom ik zo positief reageerde op de motie van de heren Monasch en Van der Linde. Een investeringsplicht kan ik niet opleggen!
De heer Monasch vroeg nog naar een andere motie van zijn hand, namelijk de motie die hij indertijd samen met mevrouw Visser heeft ingediend om zekerheid te bieden aan verhuurders of bouwers van huurwoningen die nu net boven de liberalisatiegrens zitten, om te voorkomen dat zij door de invoering van het nieuwe woningwaarderingsstelsel overvallen zouden worden. Het is namelijk niet uitgesloten dat door een eventuele daling van de WOZ-waarde de woning dan weer onder het reguleerde segment zou kunnen komen te vallen. Inderdaad heb ik toen de motie werd ingediend aangegeven dat een register een ingewikkelde oplossing is – dat is eigenlijk een punt dat de heer Van Vliet noemde – maar dat het wel mogelijk zou zijn om vanaf de bouw een plusje te zetten op een aantal punten in het woningwaarderingsstelsel. Het gaat in dit geval over het nieuwe woningwaarderingsstelsel waarover wij hebben afgesproken dat het in oktober van kracht wordt. Ik vond het wel terecht dat de heer Monasch het signaal afgaf dat tot in de hoogste kringen niet goed genoeg bekend is dat deze regeling er aankomt. Dat signaal betekent dat ik het moment dat het nieuwe woningwaarderingsstelsel van kracht wordt, zal aangrijpen om verhuurders en investeerder nogmaals te wijzen op deze mogelijkheid, want de regeling is niet voor niets op deze manier aangepast.
De heer Krol hield nogmaals een pleidooi om het verlaagde btw-tarief in de bouw te handhaven. Mijn reactie daarop was en is dat ook ik altijd grote sympathie voor welke belastingverlaging dan ook heb, maar dat ik ook altijd voor de vraag kom te staan welke uitgaven ik dan moet verminderen. Dat is de standaardvraag die ik stel aan diegenen die pleiten voor een btw-verlaging. Het kabinet heeft wel plannen voor belastingverlaging, maar niet op dit gebied. Deze regeling om de bouw aan te jagen was bewust tijdelijk en het is dan ook een goede zaak dat er weer positieve geluiden uit de bouw komen. Het kabinet heeft dus niet het voornemen om deze regeling nog een keer te verlengen.
Naar aanleiding van de motie-Monasch/Van der Linde over het vrijstellen van het woningwaarderingsstelsel van woningen in verbouwde voormalige kantoren vroeg de heer Krol of dit niet tot gevolg kan hebben dat de huurprijzen straks de pan uit rijzen. Ik heb die zorg niet, omdat het om een zeer specifiek segment gaat, namelijk het stimuleren van de verbouw. Voor dergelijke verbouwingen is alleen een markt op die paar plaatsen in Nederland waar er echt grote vraag is naar kleine appartementen. Bovendien moet het woningwaarderingsstelsel dan ook nog eens belemmerend werken. Ik zeg dat, omdat dat niet altijd het geval hoeft te zijn. Het zal nooit leiden tot een massale explosie en het is alleen maar mogelijk op de paar plaatsen waar er echt vraag naar is.

Voorzitter, ik hoop hiermee de vragen over de motie en de investeringen door de woningcorporaties beantwoord te hebben.

De **voorzitter**: Ik zie dat de leden geen behoefte hebben aan een interruptie. De Minister kan zijn betoog vervolgen met zijn volgende blok.

Minister **Blok**:. Dan kom ik bij de vragen over leegstandsbeheer en mijn werkbezoek bij de Bond Precaire Woonvormen.
Ik begrijp dat iedereen erg benieuwd is naar dat werkbezoek en daarom begin ik daar maar mee. Ik kan het iedereen aanraden! Overigens sprak ik die dag zowel met de Bond Precaire Woonvormen als met de brancheorganisatie van leegstandsbeheerders. De door beide organisaties aangeleverde panden heb ik bezichtigd en ook heb ik met de door hen uitgenodigde huurders gesproken. Dat leverde een gevarieerd beeld op, deels zeer tevreden huurders en deels huurders met zorgen. Het was geen tranendal, zeg ik nadrukkelijk tegen mevrouw Karabulut. Ik heb ook gesproken met mensen die bewust hadden gekozen voor deze vorm. Zij gaven openlijk aan dat hun inkomen voldoende was om ook buiten de sociale huursector terecht te kunnen. Soms was de reden om voor deze vorm te kiezen dat ze ruimte voor hun beroep nodig hadden, bijvoorbeeld een atelier. Op deze manier konden ze daar op een betaalbare manier aan komen. Voor deze mensen was de flexibiliteit geen groot probleem.
De belangrijkste zorg die aan de orde kwam, was een punt dat mevrouw Karabulut aan de orde heeft gesteld, namelijk de privacy en dan in het bijzonder het soms binnentreden door of namens de beheerder. De branchevereniging heeft daarover gezegd dat het beleid hiervoor wordt aangescherpt. Overigens heeft de rechter hierover ook al eens een uitspraak gedaan, namelijk dat hier echt grenzen aan zitten. Het vraagt dus zeker nog wat aandacht.
Ik kijk met plezier terug op het bezoek. Ik ben daar namelijk echt niet weggegaan met het gevoel dat we dit nu moeten uitwieden. Ik heb in het vorige algemeen overleg over dit onderwerp al gezegd dat ik het een mooiere vorm vind dat tijdelijke verhuur netjes wettelijk wordt geregeld. Vandaar ook dat ik een wetsvoorstel op dit gebied heb aangekondigd. Als je het wettelijk regelt, kun je netjes de rechten en plichten van beide partijen vastleggen. Dat laat onverlet dat deze woonvorm echt duidelijk in een behoefte voorziet, zowel aan de verhuurderkant als aan de huurderkant. Als een blok woningen op de nominatie staat voor renovatie, komt dat blok stukje bij beetje leeg en dan is het inderdaad voor bijvoorbeeld een woningcorporatie heel plezierig dat ze het niet leeg hoeft te laten staan. Die woningcorporatie zou dan een deel van de appartementen dat net leeg is komen te staan, toch kunnen verhuren. Het kan ook nuttig zijn bij heel veel andere gebouwen. Ik heb bijvoorbeeld een oude sportkantine bezocht die als atelier werd gebruikt. Als die niet als atelier was gebruikt, dan vrees ik dat de ruiten ingegooid zouden worden en dat de plaatselijke jeugd er zijn kunsten als vuurtjesstokers zou uit/be?oefenen. Ik vind echt dat het in een behoefte voorziet.
Mevrouw Karabulut vroeg specifiek wat je uit het aantal verlengde vergunningen bij verhuur vanwege sloop en renovatie kunt afleiden. Daar kun je niet onmiddellijk iets uit afleiden, omdat die vergunning jaarlijks verlengd moet worden tot een maximale looptijd van zeven jaar. Die trajecten duren vaak lang om de reden die ik al aangaf: zo'n blok woningen komt geleidelijk aan leeg. Uit die verlengingen kun je dus niet zonder meer een conclusie trekken.
De heer Monasch wees erop dat minder dan de helft van de leegstandsbeheerders bij het keurmerk is aangesloten. Afgezet tegen het aantal leegstandsbeheerders klopt dat, maar de grotere leegstandsbeheerders zijn over het algemeen wel bij het keurmerk aangesloten. Gevolg daarvan is dat een kleine 80% van de voorraad in beheer is bij verhuurders die aangesloten zijn bij het keurmerk.

De heer Van Vliet heeft € 80 moeten betalen in Nederweert. Als ik bij de volgende gemeenteraadsverkiezingen in Nederweert mocht stemmen, zou ik het wel weten. Dat is ook de manier om het te beïnvloeden, want de gemeente stelt de leges vast. Wel is er landelijke wetgeving die bepaalt dat de leges op kostendekkende basis vastgesteld moeten worden. Het mag met andere woorden geen afzonderlijke bron van inkomsten worden.

De heer **Van Vliet** (Van Vliet): Ik ben verhuisd; dat is ook een oplossing.

Minister **Blok**: Uit de prijs in Nederweert maak ik op dat er in ieder geval goed is gekeken naar deze vergunning!
Voorzitter, ik hoop hiermee de vragen over leegstandsbeheer beantwoord te hebben. Rest mij alleen nog een aantal losse vragen te beantwoorden.

De heer **Van der Linde** (VVD): Voorzitter, ik ben nu wel razend benieuwd te horen wat de heer Van Vliet eigenlijk lokaal heeft gestemd.

De **voorzitter**: Dat is een gewetensvraag, maar ik stem lokaal altijd lokaal.
De Minister vervolgt zijn betoog.

Minister **Blok**:. De heer Van der Linde ging in op het pleidooi van de president van de Nederlansche Bank om de loan to value te verlagen. In reactie op naar ik meen Kamervragen van de heer Madlener heb ik nog een keer aangegeven dat het kabinet geen plannen heeft om daar een versnelling of verandering in aan te brengen. Er is inderdaad behoefte aan rust en helderheid op de koopmarkt.
De heer Madlener ging uitgebreid in op de restschuldproblematiek. Hij suggereerde dat die volledig de schuld zou zijn van het kabinet. Het economische herstel komt door het weer en de restschuld door het kabinet. De Nederlandsche Bank heeft vastgesteld dat twee derde van de huidige restschulden al bestond op het moment van afsluiten. Dat laat wel zien dat deze discussie tot 2008 door niemand is aangezwengeld. Als je in die tijd een hypotheek sloot, nam je daar meteen een restschuld bij voor de keuken en de inrichting. Een les die we uit de crisis hebben getrokken, is dat dit tot heel grote problemen kan leiden op het moment dat mensen hun baan verliezen of hun relatie beëindigen. De heer Madlener wees daar terecht op. Maar echt, het is voor het overgrote deel een erfenis van een periode waarin een restschuld heel normaal werd gevonden.
Dat is voor mij en het kabinet geen reden om te zeggen «we doen er niets mee», want de huizenmarkt is zo'n groot deel van het dagelijks leven van mensen en zo'n belangrijke banenmotor dat we er bewust voor hebben gekozen om de rente over restschulden voor een periode van vijftien jaar aftrekbaar te maken. Dat was tot dit kabinet aantrad, nog niet zo.
Het gaat inderdaad nog steeds om een groot aantal mensen. Maar je ziet toch ook dat het inmiddels de goede kant opgaat. Zo neemt het aantal huizen dat onder water staat, gelukkig weer af. Dat is een gevolg van de gestegen aflossingen en de voorzichtig stijgende huizenprijzen. Tegelijkertijd zijn de financiers hier echt over gaan nadenken. Mijn eerste debatten met de Kamer over restschulden spitsten zich toe op het probleem dat restschulden vrijwel niet werden gefinancierd en als ze wel gefinancierd konden worden, deed alleen de eigen bank dat. Inmiddels geven banken openlijk aan, bereid te zijn om onder voorwaarden de restschulden van andere banken te financieren. Vanochtend heeft de Vereniging Eigen Huis een eigen onderzoek gepubliceerd waarin staat dat zij dit beeld herkent. Overigens erken ik dat er ook verstrekkers zijn die hier nog steeds niet soepel mee omgaan. Desondanks is er inmiddels een heel aantal financiers die hier op een redelijke manier mee omgaan. Dat past allemaal in het beeld van een zich, gelukkig, herstellende woningmarkt. Dit is ook de manier waarop het probleem van de restschulden uiteindelijk opgelost zou moeten worden. Wat daarbij ook helpt, zijn

natuurlijk de maatregelen van het kabinet om de loan to value geleidelijk tot 100% af te bouwen. Ten slotte wees de heer Monasch er terecht op dat er sinds twee jaar weer wordt afgelost op de hypotheken, want dat zorgt ervoor dat het verschijnsel van restschulden gelukkig bij de situatie van voor de grote crisis hoort. We gaan daar nu echt veel verantwoordelijker mee om.
De heer Madlener vroeg of ik bereid ben om grote woningcorporaties – hij noemde specifiek Vestia – te splitsen. De heer Monasch heeft soortgelijke vragen gesteld in de discussie over de nieuwe Woningwet. Als Minister heb je niet de mogelijkheid om een corporatie tegen haar zin in te splitsen. Je kunt niet zomaar een rechtspersoon splitsen. Wel hebben we met elkaar in de wet veel strengere criteria vastgelegd voor fusies, onder meer door het amendement van mevrouw Karabulut dat regelt dat de huurders daar toestemming voor moeten geven. Er heeft inderdaad een fel debat plaatsgevonden in de Kamer over Habion en Woonzorg en het geluid dat toen is afgegeven, is goed gehoord door de betrokken partijen. Ik kan dus niet zomaar een bestaande organisaties splitsen. Maar we hebben dus echt goede waarborgen voor de toekomst in de wet opgenomen.
Voorzitter, ik hoop hiermee de resterende vragen beantwoord te hebben.

De **voorzitter**: Voordat we overgaan tot de tweede termijn, mogen mijn collega's nog interrumperen. De heer Madlener stak als eerst zijn hand op en hij krijgt daarom als eerste het woord.

De heer **Madlener** (PVV): De daling van de huizenprijzen sinds 2008 heeft natuurlijk wel geleid tot enorm veel hogere restschulden. Natuurlijk is het zo dat mensen de kosten koper vaak meefinancierden wanneer ze een huis kochten. Ze deden dat in de veronderstelling dat de huizenprijzen zouden stijgen. De daling van de huizenprijzen heeft het probleem natuurlijk enorm verergerd, want mensen hebben niet een paar duizend euro restschuld maar vaak tienduizenden euro's. Dat is een groot probleem voor de Nederlandse economie.
De banken hebben destijds geprofiteerd, maar zijn nu heel streng. Als jij je huis verkoopt, schroeft je bank je rente op. Je betaalde eerst hypotheek-renteniveau en persoonlijkeleningenniveau wanneer je je huis verkoopt en naar een huurhuis verhuist. Het is goed dat het kabinet de rente over de restschuld aftrekbaar heeft gemaakt, maar de banken mogen natuurlijk niet profiteren van de restschuldproblematiek. Banken moeten met andere woorden hun rente matigen. Ik begrijp het als de Minister daarop nu geen antwoord kan geven, maar ik zou wel graag zien dat hij in kaart brengt hoe groot het probleem is en wordt. Ik zeg «wordt», want het is niet zo dat het aantal rest-
schulden afneemt. Het neemt toe, omdat nog veel mensen van wie het huis onder water staat, hun huis zullen moeten verkopen. Het aantal mensen met een restschuld zal dus nog toenemen. Is de Minister bereid om in kaart te brengen hoe ernstig dit probleem is?

Minister **Blok**: De stelling van de heer Madlener dat het aantal restschulden toeneemt, herken ik niet. De rapportages daarover van de Nederlandsche Bank en van commerciële banken laten namelijk juist zien dat het aantal restschulden geleidelijk afneemt.
De heer Madlener gaat verder in op een specifieke situatie, namelijk een restschuld die concreet is geworden doordat het huis is verkocht. Ik heb eerlijk gezegd geen inzicht in de aantallen woningen die daarmee gemoeid zijn, omdat we dat niet centraal bijhouden. Ik herken wel dat op zo'n moment een bank niet de rente voor een gedekte lening zal berekenen maar de rente van een ongedekte lening, want er rust geen hypotheek meer op. De bank zal ook een ander eigenvermogenbeslag hebben voor een ongedekte lening dan voor een gedekte lening. Dat

speelt als er inderdaad verkocht wordt, maar dat maakt slechts een klein deel uit van de restschuldproblematiek. In het voorbeeld van de heer Madlener gaat het om de situatie dat er eerst verkocht en daarna gehuurd wordt, terwijl we juist allerlei instrumenten hebben gecreëerd om een restschuld mee te kunnen nemen naar een ander koophuis, de situatie die zich veel vaker voordoet. Ik kan niet verhinderen dat een schuld die ongedekt wordt, doordat er geen woning meer onder zit, als gevolg daarvan een hoger rentetarief zal krijgen.

De heer **Madlener** (PVV): Het aantal mensen dat met een restschuld blijft zitten en geen nieuw huis koopt, zal enorm toenemen. Niet iedereen die zijn huis moet verkopen vanwege ontslag of relatieverlies, kan immers een huis terugkopen. Die mensen moeten huren, maar zitten dan nog wel met die restschuld. De banken hadden al geen onderpand meer, want die huizen stonden immers onder water. Het stukje restschuld dat de bank financiert, had dus al onvoldoende onderpand. Dat was al niets; daarom is er immers ook een restschuld. Ik vind het onterecht dat banken daarvan zouden kunnen profiteren door de rentetarieven op te schroeven. Het is bovendien ook niet goed voor de Nederlandse overheidsfinanciën, want de aftrek zal dan over een groter rentebedrag plaatsvinden. Is de Minister bereid het aantal mensen met een restschuld in kaart te brengen? Ik bedoel dus de mensen met een restschuld die geen huis bezitten en de restschuld daarom niet kunnen financieren via hun nieuwe hypotheek. Is de Minister bereid om met de banken de afspraak te maken dat het rentetarief dat mensen met een restschuld betalen, lager wordt?

Minister **Blok**: Ik wil best een poging doen. Ik zal daarvoor wel navraag moeten doen bij de banken om inzicht te kunnen krijgen in de aantallen mensen met een restschuld zonder woning. Ik ga het gewoon proberen. De heer Madlener stelt dat het aantal zal toenemen. Daar zal ik ook navraag naar doen. Ik kan die stelling nu niet zomaar onderschrijven, want je hebt echt te maken met tegengestelde krachten door de ontwikkelingen op de markt. Er zijn gebieden waar de prijzen hard stijgen. Ik erken dat er ook gebieden zijn waar dat niet zo is, maar de gebieden waar ze hard stijgen, zijn over het algemeen de dichtbevolkte gebieden. Ik zou daarom niet zomaar durven zeggen dat het aantal stijgt. Ook dat zal ik navragen. Al eerder kwam aan de orde dat ik in de Staat van de Woningmarkt op alle ontwikkelingen op de woningmarkt inga en dus sowieso ook op de restschulden. Ik zal desondanks naar dit probleem, restschulden niet gedekt door een hypotheek, navraag doen bij de banken voor het verschijnen van de Staat van de Woningmarkt in het najaar. Op dat moment kunnen we hopelijk hierover doorpraten op basis van meer feitelijke informatie.

De **voorzitter**: Moet ik de Minister zo begrijpen dat de gegevens waar de heer Madlener om vroeg, in de Staat van de Woningmarkt worden verwerkt?

Minister **Blok**: Als ik ze kan krijgen. Ik zal de banken om die gegevens moeten vragen en ik kan vanaf deze plaats niet beoordelen of de banken die gegevens bijhouden.

De **voorzitter**: Als die gegevens te achterhalen zijn, komen ze geëxpliciteerd in de Staat van de Woningmarkt te staan.

Mevrouw **Karabulut** (SP): We weten dat de huren te hoog geworden zijn voor veel mensen met lage inkomens en mensen met lagere middeninkomens. Het heeft een gat geslagen in de koopkracht van mensen en dat is niet goed voor de economie. Dat kunnen we allemaal onderbouwen. Wat is er terechtgekomen van de doelstelling van de Minister? Hij zei dat

hij hierover nog niet zo heel veel kan zeggen, maar dat de gegevens van de Belastingdienst erop duiden dat er minder mensen met middeninkomens scheefwonen. Dat zegt toch zeker helemaal niks? Moet je daarvoor niet weten waar de mensen die tot dan toe in een sociale huurwoning woonden, naartoe zijn gegaan? Is dat wel een passender woning? Wat is er verder gebeurd met de wachtlijsten? Is het waar dat er meer woningen vrijkomen voor mensen met lage inkomens? Ik heb een voorbeeld gegeven van verstopping op de woningmarkt met name bij de woningtoewijzing aan kwetsbare mensen met een psychiatrische achtergrond die een plek zoeken in een beschermdwonenvoorziening of willen uitstromen. De toewijzing van woningen aan deze mensen is totaal gestokt. Is de Minister bereid om dit probleem in kaart te brengen en te gaan volgen wat er in de toekomst gebeurt? Hij moet het met mij eens zijn dat dit onwenselijk is.

Minister **Blok**: Mevrouw Karabulut gaat op een aantal zaken in. Zij begint met de opmerking dat de huurverhogingen altijd een gat slaan in de koopkracht. Zoals mevrouw Karabulut weet worden de laagste inkomens daarvoor gecompenseerd in de huurtoeslag. Verder wordt de koopkrachtontwikkeling jaarlijks bijgehouden en hangt die bovendien niet alleen af van de huurontwikkeling. Inderdaad komen we uit een aantal jaren met een zeer beperkte koopkrachtontwikkeling, maar ik kan niet de stelling onderschrijven dat er door de huurverhogingen massaal gaten in de koopkracht zijn geslagen. Het verliezen van een baan heeft bijvoorbeeld een veel grotere invloed dan een huurverhoging. Vandaar dat wij ook voluit inzetten op het gezond maken van de economie, want dat is de manier om ervoor te zorgen dat mensen weer een baan kunnen vinden. Mevrouw Karabulut vroeg waar die mensen heen zijn gegaan. Ze zijn in ieder geval uit de sociale huursector gegaan, aangezien de percentages die ik noemde, betrekking hebben op de groep mensen met een zodanig inkomen dat ze nu niet langer in aanmerking zouden komen voor een sociale huurwoning. Ik hoef natuurlijk niet van iedere Nederlander bij te houden waar die naartoe verhuisd is om te kunnen constateren dat de percentages de goede kant op wijzen. Nogmaals, we hebben niet voor niets besloten om in 2016 een uitgebreide evaluatie uit te voeren. Als deze percentages heel anders waren uitgevallen, zou ik mij nu meer zorgen maken over die evaluatie dan met deze percentages.
Mevrouw Karabulut vroeg wat er gebeurt met de wachtlijsten. Er worden geen wachtlijsten centraal bijgehouden. Verder weten we allemaal dat de wachtlijsten zeer vervuild zijn. Mensen schrijven zich heel vaak in in de verwachting van een betere woning. Mensen schrijven zich vaak ook standaard op hun 18de in, want dan sta je alvast op de wachtlijst. Vandaag krijgen heel veel mensen de uitslag van hun eindexamen en een heel groot deel van hen gaat meteen de wachtlijst vullen. Als je naar een studentenstad gaat, dan ... De heer Ronnes kijkt op zijn horloge, maar ik denk dat dit alweer een tijdje achter hem ligt. Maar dat is natuurlijk ook een moment waarop je je inschrijft bij een woningcorporatie.

Mevrouw **Karabulut** (SP): Sorry, dat ik inbreek, maar dat is toch een reële woonbehoefte? Waarom doet de Minister daar zo schamper over?

Minister **Blok**: Ik doe daar niet schamper over, maar ik heb dat zelf ook allemaal meegemaakt. En uiteindelijk vind je dan vier dagen voor je gaat studeren, toch ergens een kamer. Of het duurt wat langer. Het geeft wel aan dat het op een wachtlijst staan niet per definitie betekent dat mensen geen woonruimte hebben. Mensen staan vaak op een wachtlijst, omdat ze heel graag zo'n kwalitatief heel goede, maar ook zeer betaalbare sociale huurwoning willen. Ook woningcorporaties zullen tegen mevrouw Karabulut niets anders vertellen dan tegen mij, namelijk dat de wachtlijsten om deze reden een indicatie geven maar geen scherp beeld.

Mevrouw Karbulut vroeg naar de plaatsing van mensen uit de ggz. Ik heb recentelijk gevraagd naar cijfers over de landelijke uitstroom uit de ggz naar sociale huurwoningen. Het gaat daarbij om ongeveer 1.400 mensen per jaar. Dat zijn geen enorme aantallen, zeker niet als je het afzet tegen het totale aantal van zo'n 200.000 mutaties per jaar van sociale huurwoningen. Wel kan het natuurlijk lokaal om grotere aantallen gaan. Dat leidt er landelijk toe dat dit ook een van de belangrijke aandachtsgebieden is van het Aanjaagteam Langer Zelfstandig Wonen ander leiding van Marnix Norder. Staatssecretaris Van Rijn en ikzelf overleggen niet alleen regelmatig met het Aanjaagteam maar ook met de belangenorganisaties, dus ook met vertegenwoordigers van de ggz, om de vinger aan de pols te houden. Het betekent ook dat het een belangrijk onderwerp is bij de lokale prestatieafspraken. Volgende week beginnen we met een roadshow voor gemeenten en corporaties om hen erop te wijzen dat per 1 juli de nieuwe Woningwet van kracht wordt en wat dat betekent voor de positie van de gemeenten en de corporaties. Ik zal hen er dan zeker ook op wijzen dat er niet alleen afspraken moeten worden gemaakt over het aandeel sociale huurwoningen, vrijesectorwoningen en koopwoningen, maar zeker ook over het aantal woningen voor specifieke aandachtsgroepen. Daar hoort inderdaad de ggz bij. Ik heb geen indicatie dat het om zulke grote aantallen zou gaan dat het leidt tot knelpunten.

Mevrouw **Karabulut** (SP): Er is geen landelijk beeld en dat maakt het wel een beetje problematisch. Wij krijgen namelijk wel signalen dat de wachtlijsten ook daar toenemen en dat de doorstroming gewoon verstopt zit met alle gevolgen van dien. De zittende bewoners kunnen geen plaats maken voor de mensen die aan de voorkant een plek zoeken. Het gaat verder niet alleen om de ggz, maar ook om plekken voor begeleid beschermd wonen. De bewoners die eruit moeten om zelfstandiger te gaan wonen, kunnen niet doorstromen, niet alleen vanwege een tekort aan betaalbare woningen maar ook vanwege schuldenproblematiek. Het is prima dat de Minister wijst op het Aanjaagteam, maar wellicht kan hij ons hierover later wel duidelijkheid verschaffen. Dat is echt nodig om verder te kunnen komen.

Minister **Blok**: Mevrouw Karabulut begon haar betoog met een punt dat ik wel herken, namelijk dat de doorstroming in de sociale huursector te laag is. Dat is ook de reden waarom ik een heel aantal maatregelen heb genomen. Mevrouw Karabulut en ik verschillen daar vaak van mening over, want de inkomensafhankelijke huurverhoging is daarvan een heel belangrijke. Het doel daarvan is dan ook om de doorstroming op gang te brengen. Dat is ook de reden waarom mevrouw Karabulut vroeg of we het terugzien in de cijfers. De bedoeling is inderdaad dat de woningen die daardoor vrijkomen, naar mensen gaan met een laag inkomen. Dat hebben we ook wettelijk geborgd met passend toewijzen. Verder zijn er prioritaire doelgroepen en daar horen de mensen die uit een intramurale ggz-instelling komen, zeker bij.
Ik moet wel vaker constateren dat we niet op alle gebieden landelijk cijfers bijhouden. Dat voegt ook vaak heel weinig toe. Ik heb om een indicatie gevraagd en daarom kon ik aangeven dat het om zo'n 1.400 gevallen per jaar gaat. Het concentreert zich natuurlijk vooral in gemeenten met één of meer intramurale instellingen. Deze behoefte zal dan ook echt vastgelegd moeten worden in de lokale afspraken, overigens ook omdat dit typisch zo'n terrein is waar de decentralisaties elkaar raken. Het gaat immers vaak om mensen die om extra begeleiding vanuit de Wmo zullen vragen. Dit is dus typisch een onderwerp waarover lokaal afspraken moeten worden gemaakt. We houden dus wel de vinger aan de pols via de brancheorganisaties om te zien of het toch niet onverhoopt ergens vastloopt.

De heer **Ronnes** (CDA): Het was misschien niet helemaal duidelijk dat ik om een reactie vroeg van de Minister op de studentenwoningen en subsidiegericht bouwen. Is subsidiegericht wonen wel iets wat we beogen met de huursubsidie? Kunnen we daar niet slimmer mee omgaan?

Minister **Blok**: De heer Ronnes heeft gelijk. Het staat me nu weer voor de geest dat hij er in eerste termijn op wees dat als een studentenhuisvester of een corporatie een zelfstandige wooneenheid aanbiedt, studenten recht op huurtoeslag hebben, omdat de huurtoeslag gebaseerd is op het inkomen van iemand die een zelfstandige wooneenheid huurt. De heer Ronnes heeft waarschijnlijk net als ik goede herinneringen aan zo'n studentenwoning met een paar gedeelde plees en douches, niet per se schoon maar wel gezellig! Die zijn inderdaad goedkoop en je krijgt er ook geen huurtoeslag voor. Die studentenwoningen bestaan nog steeds en daar is zeker ook vraag naar. Lang geleden is er natuurlijk wel voor gekozen om het recht op huurtoeslag te baseren op het inkomen van iemand die beroep doet op zelfstandige woonruimte. Ik weet niet of de heer Ronnes suggereert om studenten uit te sluiten van de huurtoeslag, maar daar is in ieder geval niet voor gekozen. Het zou bij studenten waarschijnlijk ook slecht vallen. Het is dus wel zo dat beide woonvormen nog steeds aangeboden worden.

De **voorzitter**: Ik stel vast dat we kunnen overgaan tot de tweede termijn van de zijde van de Kamer, omdat geen van de leden meer de behoefte heeft om te interrumperen. Ik stel een spreektijd voor van twee minuten per fractie.

De heer **Van der Linde** (VVD): Voorzitter. Het is toch wel een enorm voordeel om een landelijke partij te zijn, want daardoor weet ook een lokale afdeling als Zoetermeer de weg te vinden. Ik zal de VVD in Zoetermeer vragen voor de Minister precies uit te schrijven wat de problemen zijn met de kantoortransformatie, zodat de Minister daarmee aan de gang kan gaan.
Het is verheugend om te horen dat het Bouwbesluit uit het jaar van de bouw geldt. Dat lijkt me voor de transformatie van een pakhuis uit 1720 een enorm voordeel.
We spraken kort over de uitstroom van ggz-patiënten. De Minister zei in dat verband dat hij op roadshow gaat en daarvoor wil ik hem het volgende meegeven. Vele duizenden mensen in Nederland worden aangemerkt als dak- en thuisloos. Die mensen zitten vaak in de nachtopvang of een andere vorm van tijdelijke opvang, bijvoorbeeld die van het Leger des Heils. Ik dacht altijd dat het Leger dat betaalde uit die euro voor een Strijdkreet die ik in het café kocht. Maar mijn collega Berckmoes heeft mij uit de droom geholpen: dat kost gewoon € 18.000 of meer per jaar per persoon. Corporaties kunnen dat volgens mij een heel stuk beter en goedkoper voor de mensen die bij hen passen. Ik hoop echt dat de Minister een poging gaat doen om daarvoor ruimte te scheppen. Ik hoorde dat de burgemeester in Den Helder dak- en thuislozen gewoon in een hotel zet, omdat dat goedkoper is.

Mevrouw **Karabulut** (SP): Voorzitter. Ik begin met een vraag die in eerste termijn is blijven liggen, namelijk mijn vraag over het afzien van Habion en Woonzorg van de fusie. Een meerderheid van de Kamer is daar uiteraard heel blij mee. Hebben zij nog een reden opgegeven? Ik zou die reden graag horen, want dat lijkt mij interessant voor het geval woningcorporaties in de toekomst met hetzelfde voornemen komen. Wellicht kunnen we hier lessen uit trekken.
Het intrigeert mij altijd een beetje dat liberalen vaak de mond vol hebben van lastenverlaging voor burgers, maar dat bijvoorbeeld deze Minister van Wonen, die toch ook van liberale huize is, flink bezig is met de lasten

te verzwaren. Als ik er bijvoorbeeld op wijs dat de huren te hoog worden en hem vraag om verhuurders erop te wijzen dat huren ook verlaagd kunnen worden als iemands inkomen wijzigt, krijg ik nauwelijks een reactie uit de Minister. Ik vraag mij toch echt af waarom dat zo is. Een ander voorbeeld is de belasting die de Minister via de omweg van de verhuurders aan de huurders oplegt. Dat is ook een vorm van lastenverzwaring. En als ik dan vraag «goh, Minister wilt u zich aansluiten bij de wens van de verhuurders en Bouwend Nederland om het om te zetten in gezamenlijke afspraken over investeringen?», maakt de Minister daar iedere keer weer een gebbetje over. Het lijkt mij allemaal niet helemaal consequent voor iemand met het gedachtegoed van een liberaal. Ik beticht de Minister niet van hypocrisie, maar misschien kan hij wel op serieuze ideeën ingaan die niet uit de hoek van de SP maar uit meer liberale hoek komen, bijvoorbeeld Bouwend Nederland en de verhuurderkoepels. En dat zou ook nog eens goed zijn voor het volk! Wat wil de Minister nog meer?
Mijn laatste punt is de motie-Monasch/Van der Linde. Ik heb de heer Monasch, een van de indieners van de motie, horen zeggen: Minister, u hoeft geen haast te maken; een apart wettelijk traject is niet nodig, want we kunnen het bespreken bij de doorrekening van de voorstellen rondom de huren. Gaat de Minister dat ook doen? Ik vraag dat, want dat is mij niet helemaal duidelijk.

De heer **Ronnes** (CDA): Voorzitter. Ik heb geen twee minuten meer nodig voor mijn tweede termijn.
Ik bedank de Minister voor de toezeggingen om nog eens goed te kijken naar het passend toewijzen bij zorgwoningen.
Ik pleit niet voor het uitsluiten van studenten van huursubsidie, maar ik zou wel graag zien dat de Minister nagaat of je iets aan het bouwbeleid kunt doen, zodat het beter tegemoetkomt aan onze doelstellingen.

De heer **Monasch** (PvdA): Voorzitter. Ik bedank de Minister voor de beantwoording in eerste termijn.
Hoe kun je de motie-Visser/Monasch over de vrijehuursectorwoningen het beste vormgeven? Wij hebben er inderdaad mee ingestemd dat dit binnen het WWS Kan. Ik laat het aan het oordeel van de Minister over, maar ik vraag me toch af of een register niet verstandiger is. Er is echt niemand die er nu iets van afweet. Ik heb het proberen uit te leggen, maar dan fronsten mensen toch vooral hun wenkbrauwen. Als zowel banken en particuliere beleggers als Bouwend Nederland hier niets van afweten en het format de wenkbrauwen doet fronsen, vraag ik me af of we het zo wel goed doen. Dit register hoeft volgens mij ook helemaal niet bij de Belastingdienst neergelegd te worden, want we kunnen het gewoon bij de ILT beleggen. Is het niet makkelijker en eenvoudiger om het zo te doen?
Goed dat er een roadshow wordt georganiseerd. Ik mis wel een roadshow voor de huurders en de Woonbond. Is de Minister van plan om daaraan een bijdrage te leveren? Ik vraag dat, omdat alle partijen bij de start even goed beslagen ten ijs moeten komen. Wat gaat de Minister hiermee doen?
In de Kamer leefden verschillende meningen over de vraag of je een motie als die over Habion en Woonzorg wel moet indienen. Is het wel of niet een individueel geval? Ik constateer dat het goed is om af en toe het gevoel van de volksvertegenwoordiging in een motie vast te leggen. Dat kan met respect voor ieders verantwoordelijkheden en het heeft er in dit geval misschien ook wel toe bijgedragen dat de fusie binnen een week werd afgeblazen. Ik wil daarmee niet zeggen dat wij helemaal gerustgesteld zijn, want je weet maar nooit wat men nog meer van plan is.
Per 1 juli gaat de herziene Woningwet in. Wij zijn echter nog steeds in afwachting van de bijbehorende AMvB's. Ik weet dat de Minister hierop zal reageren met: we mogen de Raad van State niet opjagen. Maar we hebben allemaal wel een telefoon tot onze beschikking en het is kort dag.

Het moet immers ook nog in de Kamer behandeld worden. Wat is de stand van zaken?

De heer **Madlener** (PVV): Voorzitter. Ik bedank de Minister voor zijn beantwoording. Het bouwjaar kantoor is bij de omzetting van een kantoor naar woningen bepalend voor het bouwbesluit dat gehanteerd zal worden. Dat is heel erg goed, maar hoe zit het met de gemeentelijk bouwverordening? Ik vraag dat, omdat die verordening de problemen zou kunnen verklaren.
De Minister heeft toegezegd dat hij het aantal mensen met een restschuld in kaart zal laten brengen, zeker het aantal mensen met een restschuld zonder eigen woning. Ik vraag de Minister daar vaart mee te maken, want het is zeker voor die laatste groep een enorm probleem. Het aantal mensen met dit probleem groeit bovendien, want er staan nog heel veel huizen onder water.
Mijn laatste punt is ook al aangestipt door de SP: de mensen uit de ggz die in de huursector moeten instromen. Het gaat om 1.400 mensen per jaar. Ik gun iedereen een huis, maar in deze groep zitten natuurlijk ook heel veel overlastgevende mensen. Die mensen passen helemaal niet in een woonwijk tussen reguliere huurders. De kwaliteit van wijken met veel sociale huurwoningen is al vaak heel laag. Ik wijs ook op de probleem van de statushouders en de asielzoekers die in groten getale – als het aan de VVD ligt, worden het er nog meer – Nederland binnenstromen. Hoeveel asielzoekers en statushouders komen in die woningen terecht en wat is het gevolg hiervan voor de wachtlijsten? Nogmaals, tussen die dak- en thuislozen zitten heel veel gevallen die wij eigenlijk in tuigdorpen willen onderbrengen en niet in de sociale huursector of in wijken die toch al kwetsbaar zijn.

De **voorzitter**: Mijnheer Madlener, u sprak de heer Van der Linde persoonlijk aan en daarom stel ik hem in de gelegenheid om te reageren.

De heer **Van der Linde** (VVD): Dank u, voorzitter, maar de getto's en de vreemdelingen laat ik maar even voor wat ze zijn.
De heer Madlener maakt zich druk over de restschulden, maar het voorliggende stuk gaat over een faciliteit van het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting. Begrijp ik het goed dat de heer Madlener daar dus voor is?

De heer **Madlener** (PVV): Ik ben voor de maatregelen waarmee we mensen met een restschuld tegemoetkomen. De banken hebben een verantwoordelijkheid, maar de Kamer en vooral de regering dragen ook verantwoordelijkheid voor die mensen. Deze mensen zitten met schulden die soms alleen maar groeien. De banken vragen een veel hogere rente. Die mag dan wel afgetrokken worden van de belasting, maar het blijft gek dat banken zich verrijken over de rug van mensen met een restschuld, waarvoor ze zelf medeverantwoordelijk zijn. Ik vraag aandacht voor dit probleem en wij zullen maatregelen steunen die het beter maken voor mensen met een restschuld.

De heer **Van der Linde** (VVD): Ik probeer het toch even wat scherper te krijgen.
Als ik mezelf dus tot aan mijn nek in de schulden steek en ik kom daardoor in de problemen, moeten daar volgens de heer Madlener andere hardwerkende Nederlanders aan meebetalen.

De heer **Madlener** (PVV): Dat is wat de regering doet, want die heeft immers die restschuld aftrekbaar gemaakt van de belasting. Dat kost de overheid inderdaad geld. Ik snap waarom de regering dat doet, want zij is medeverantwoordelijk voor de daling van de huizenprijzen. De banken

dragen ook een verantwoordelijkheid voor die huizenprijsdaling. Bovendien hebben ze in het verleden geprofiteerd van de riante hypotheken die ze hebben verstrekt. Nu die huizen niet meer als onderpand gelden, gooien ze de rente opeens omhoog. En dat doen ze, ook al kunnen ze op dit moment haast gratis geld lenen. Ik vind dat onterecht en de heer Van der Linde zou meer oog voor dit probleem moeten hebben, want het gaat om een groeiende groep mensen, mensen die soms met een restschuld van tienduizenden euro's in hun maag zitten. Ik hoop maar dat hij nooit tot die groep mensen zal behoren.

De heer **Van der Linde** (VVD): Voorzitter, ik hoor een ja.

De **voorzitter**: Ik zie zelf af van een tweede termijn.
Het woord van de dag is een woord van mevrouw Karabulut. Zij sprak over «gebbetje». Ik heb dat woord heel lang niet gehoord. Het had in haar verhaal een ietwat negatieve connotatie, maar eigenlijk is het een heel lief woordje.

Minister **Blok**: Voorzitter. De heer Van der Linde gaat aanvullende informatie opvragen over de transformatie van kantoorpanden. De pakhuizen uit 1720 die ik tegenkom, zijn inmiddels al tot fraaie appartementen verbouwd, maar wellicht is er nog ergens een buitenkansje.
De heer Van der Linde en anderen gingen in op de positie van ggz-patiënten en dan specifieke die van dak- en thuislozen. Dak- en thuislozen – die groep overlapt vaak deels met voormalige en huidige ggz-patiënten – horen bij die belangrijke doelgroep, waarover ik zojuist zei dat ik die zeker ook in de roadshow aan de orde zal stellen. Bijvoorbeeld van het Leger des Heils heb ik gehoord dat kleine betaalbare woningen zouden kunnen helpen. De maatregelen rond het Bouwbesluit die we een paar maanden hebben genomen, namelijk om de minimale oppervlakte van een zelfstandige woonruimte te verkleinen, helpt daarbij. Er is echt behoefte aan gewoon een fatsoenlijk dak boven het hoofd en dat hoeft helemaal geen chique of uitgebreide woning te zijn.
Ik begreep uit wat de heer Madlener zei dat volgens hem die mensen in een wijk vaak niet functioneren. Uit eigen ervaring kan ik vertellen dat ik dat niet herken. Ja, er zijn wel eens problemen, maar vlak bij mijn huis in Den Haag staat een huis dat bewoond wordt door ggz-patiënten en dat gaat keurig. Het is goed dat dit prima gaat, want ik vind het van enorm belang dat mensen in een wijk kunnen wonen en waar nodig met begeleiding gewoon kunnen functioneren. We moeten niet bij voorbaat zeggen «gaat u maar terug naar het bos», want daar wilden we juist een eind aan maken. Als mensen echt overlast geven, dan moet er het liefst met begeleiding maar als het niet anders kan met andere maatregelen ingegrepen worden. We moeten in ieder geval niet zeggen dat ggz-patiënten niet in een gewone woning zouden kunnen wonen.

De heer **Madlener** (PVV): Dat is ook niet wat ik beweer. Ik beweer niet dat alle ggz-patiënten niet in een gewone woning zouden kunnen wonen. Een deel van de ggz-patiënten zijn zeer overlastgevende huurders geweest. Die mensen moeten we natuurlijk niet plaatsen in wijken waar gezinnen wonen, want mensen mogen hiervan geen overlaste ondervinden. Ik vraag de Minister dus oog te hebben voor de groep die in het verleden wel overlast heeft gegeven.

Minister **Blok**: De hoop bij ggz-behandelingen is natuurlijk dat de problemen daardoor verminderen. Gelukkig lukt dat ook vaak. Het feit dat er overlast is geweest, hoeft niet te betekenen dat dat zo blijft. Ik herken wel de klacht van bewoners en huismeesters – ik hoor die regelmatig – dat overlast, al is het maar door 1 op de 1.000 bewoners, het woongenot van heel veel mensen kan verstieren. Daar doelde ik op toen ik zei: het liefst

met begeleiding, maar zo nodig met andere maatregelen. Uiteindelijk mag een huurcontract worden beëindigd, maar dat staat helemaal los van het wel of niet hebben van een ggz-achtergrond. Bij overlast mag dat.
Mevrouw Karabulut vroeg of Habion en Woonzorg een reden hebben opgegeven. Ze hebben gemeld dat ze overlegd hebben met hun huurders en ondernemingsraden en dat ze, alles afwegende, moesten constateren dat er onvoldoende draagvlak was voor een fusie.
Mevrouw Karabulut hield een heel verhaal over liberalisme, lastenverzwaring en Bouwend Nederland. Als ik Bouwend Nederland in verband zou moeten brengen met politici, dan kan ik haar alleen maar zeggen dat ik alleen een voorzitter van Bouwend Nederland ben tegengekomen die fractievoorzitter van de CDA-fractie in de Eerste Kamer was.
Helaas heeft het kabinet op een aantal plaatsen lastenverzwaringen toe moeten passen om de financiën op orde te krijgen. Ook de verhuurderheffing is een lastenverzwaring. Daar ben ik ook nooit voor weggelopen, maar als politici niet bereid zijn om vervelende maatregelen te nemen, eindigen we met Griekse toestanden.
Mevrouw Karabulut vroeg naar mijn tijdsschema voor de motie-Monasch/Van der Linde. Ik heb aangegeven dat ik na de zomer terug wil komen op de twee problemen die ik signaleerde: het juridische vraagstuk en de uitvoeringsvraagstukken bij de Belastingdienst.
Voor het zomerreces zal ik terugkomen op de vraag van de heer Ronnes hoe we omgaan met passend toewijzen bij woningen waar een toeslag mogelijk is, in het bijzonder bij zorgwoningen.
Ik deel zijn zorgen over de betaalbare studentenwoningen. Mijn voorgangers zijn het Landelijk Actieplan Studentenhuisvesting gestart. In dat kader zijn er afspraken gemaakt met studentenhuisvesters, steden en instellingen voor hoger onderwijs. De Kamer wordt jaarlijks gerapporteerd over dit actieplan. Er wordt heel behoorlijke voortgang geboekt, deels door de versoepeling van de regeling van de rijksoverheid en deels doordat er hard gewerkt is door woningcorporaties en studentenhuisvesters.
De heer Monasch vraagt mij, toch nog een keer na te denken over het register en de motie-Visser/Monasch. Ik wil eerst de voorlichtingsronde over het woningwaarderingsstelsel afronden en het net ophalen over de bekendheid daarvan. Daarna zal ik erop terugkomen.
Worden de huurders betrokken bij de roadshow rond de nieuwe woningwet? Dat is het geval. Men krijgt meer invloed, maar dus ook meer werk.
De heer Monasch vroeg wanneer ik de AMvB bij de Woningwet verwacht te kunnen publiceren. Ik hoop dat volgende week te doen, omdat ik dan de datum van 1 juli kan halen.
De heer Madlener zei blij te zijn met de bouwregelgeving die het bouwjaar van het kantoor bevriest.
Ik vind het overzichtelijk om te werken met vaste rapportagemomenten. Je merkt namelijk ook in dit algemeen overleg dat je, als je dat niet doet, op een gegeven moment komt te zitten met een stapeltje heel verschillende onderwerpen. Ik wil de rapportage over de restschuld, waar de heer Madlener om vraagt, dan ook koppelen aan de Staat van de Woningmarkt. Het kan dan mooi meelopen in de bespreking daarvan. De heer Madlener krijgt dan de informatie die ik heb kunnen krijgen.
Het misverstand over de ggz-patiënten is opgelost.
De heer Madlener vroeg ten slotte naar de aantallen statushouders. Ik heb gerapporteerd dat vorig jaar 6% van de toegewezen huurwoningen naar statushouders is gegaan. Ik heb de cijfers over het eerste halfjaar in een brief gepubliceerd. Ik verwacht dit jaar een wat hoger percentage, maar een definitief percentage kan ik nog niet geven, want daarvoor zijn we te vroeg in het jaar.

De **voorzitter**: We hebben nog tijd over en daarom is er tijd voor één dringende nabrander.

Mevrouw **Karabulut** (SP): De verdere uitwerking van de motie-Monasch/Van der Linde. Begrijp ik het nu goed dat de Minister met nadere informatie zal komen, maar dat een apart wetstraject niet aan de orde is?

Minister **Blok**: Dat heb ik niet gezegd. Ik heb aangegeven dat ik de knelpunten in kaart zal brengen. Het hangt natuurlijk van de uitkomst van dat onderzoek af of er nog een wetstraject komt.

De **voorzitter**: Ik bedank de Minister voor zijn beantwoording.
Ik heb de volgende toezeggingen genoteerd:
– De Minister zal de Kamer voor het zomerreces informeren over de afwegingen rond het uitzonderen van zorgwoningen voor passend toewijzen.
– De Minister zal de Kamer na het zomerreces informeren over de uitkomst van zijn overleg met de Staatssecretaris van Financiën over de uitvoering van de motie-Van der Linde/Monasch en de juridische aspecten.
Minister, komt die informatie nog voor de begrotingsbehandeling naar de Kamer?

Minister **Blok**: Ja.

De **voorzitter**: Dan noteer ik «voor de begroting».
– De Minister gaat de banken om informatie vragen om inzicht te krijgen in het aantal mensen met een restschuld, van wie de restschuld niet wordt gedekt door een eigen woning en een hypotheek. Die gegevens worden later dit jaar opgenomen in de Staat van de Woningmarkt.
– De Minister zal de algemene maatregel van bestuur bij de Woningwet volgende week publiceren.
Ik bedank de collega's voor hun betrokkenheid. Het publiek op de tribune was in grote getale aanwezig. Dat vinden wij een goede zaak. Dank u zeer! Ten slotte bedank ik de Minister en zijn ambtenaren voor hun aanwezigheid.

Sluiting 14.38 uur.